

不動産ファンドフォーラム2020イン仙台

地方都市における地方創生セミナー

『仙台・東北圏の最新不動産事情2020・秋』

“データーから読み取る不動産の動向について”

2020年(令和2年)11月20日
会場: 仙台商工会議所 7階大会議室

【専門家100名による資産活用コンサルタント組織】
アセットブレインズ仙台ネットワーク

「仙台アセットマネジメント研究会」
〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号
TEL 022-773-6685 FAX 022-374-4569

HP: <http://www.asset-b.net/>

Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

事務局長 佐々木 正之

インデックス

I.総論、仙台・東北圏の最新不動産事情

- ①.地価動向・登記件数の推移
- ②.住宅着工戸数
- ③.分譲マンション市場動向
- ④.居住用賃貸市場動向
- ⑤.オフィスビル市場動向
- ⑥.店舗マーケット動向
- ⑦.仙台市中心部通行量調査
- ⑧.仙台圏の開発動向

II.日本の不動産投資市場の現状

J-REIT・私募REIT・私募ファンドの現状、参考資料

III.宮城県・東北圏のJ-REIT

IV.仙台圏の事業用・投資用不動産の取引状況

V.アセットブレインズ仙台ネットワークの紹介

■.ナカリグループ「株式会社ナカリエステート」の紹介

I.総論 仙台・東北圏の最新不動産事情 2020年09月

アセットブレインズ仙台ネットワーク

地価動向	7月1日 地価調査	新型コロナの影響は、広く地価にも波及し、約6割の調査地点で下落し、全国平均では3年ぶりに下落に転じた。 宮城県は、住宅地、商業地ともに8年連続で上昇しているが、上昇率は鈍化傾向にある。 仙台市は、中心部の再開発プロジェクトの影響や仙台圏への人口集中により 住宅地で3.7%・商業地で6.9% 上昇した。
登記件数	土地 建物	2020年8月現在の登記件数は 15,626件 で、前年比-1,041件(94%)と減少している。 2020年8月現在の登記件数は 2,613件 で、前年比-117件(96%)と減少している。
住宅着工 戸数	総数 新築 貸家	2020年9月現在の住宅着工総数は、 10,794件 で前年比81%と減少している。(2019年：13,267件) 2020年9月現在の持家確認申請件数は、 3,336件 で前年比82%と減少している。(2019年：4,073件) 2020年9月現在の貸家確認申請件数は、 4,253件 で前年比72%と減少している。(2019年：5,871件)
マンション	新築	2019年供給戸数は 1,365戸 で前年比+19戸、平均価格は 4493.1万円 で前年比-256.4万円と減少している。 2020年の新規供給予想は 約1000戸 。9月時点での分譲中・販売予定物件は 37物件、総戸数4,773戸
オフィス	売買 賃貸	2020年9月現在取引状況は 金額199億円・件数12件 となっている。(2019年：181億円・12件) 2020年9月の平均空室率は、 5.18% 、平均賃料は 9,343円 で平均空室率はやや増加傾向にある。
レジデンス	売買 賃貸	2020年9月現在取引状況は 金額69億円・件数10件 となっている。(2019年：95億円・12件) 2020年9月期の空室率は 約89% で入居率は横ばい傾向にある。
商業施設	売買 賃貸	2020年9月現在取引状況は 金額29億円・件数5件 となっている。(2019年：260億円・11件) 仙台駅周辺に人気集中しており、駅周辺の開発は今後も続くものと思われる。 テナントの賃料は下落傾向にあり、テナント出店意欲は新型コロナの影響で慎重である。
物流施設	売買	2020年9月現在取引状況は 金額110.億・件数3件 となっている。(2019年：107億円・2件) 郊外の物流施設用地を開発型案件として取得する動きがみられる
J-REIT	売買	2020年9月現在の宮城県の資産総額は 2,654億円・104件 、東北全体では 3,343億円・138件 となっている。 2020年9月現在に東北全体で取得した物件は、 142億円・6件 、売却した物件は、 5.4億円・1件 となっている。 取得・売却された総額は、 147.76億円・7件 であった。

①.地価動向

- 2020年度地価公示「国土交通省」毎年1月1日(3月下旬公表)

年度	商 業 地			住 宅 地		
	全 国	宮城県	仙台市	全 国	宮城県	仙台市
2015	0.0	2.3	4.2	-0.4	2.3	3.2
2016	0.9	3.2	6.2	-0.2	1.9	3.2
2017	1.4	4.7	9.0	0.0	2.4	4.0
2018	1.9	4.8	8.7	0.3	2.7	4.6
2019	2.8	5.9	10.7	0.6	3.5	5.8
2020	1.5	6.2	10.9	0.5	3.5	5.7

- 2020年度地価調査「都道府県」毎年7月1日(9月下旬公表)

年度	商 業 地			住 宅 地		
	全 国	宮城県	仙台市	全 国	宮城県	仙台市
2015	-0.5	2.1	4.9	-1.0	0.6	3.6
2016	0.0	3.4	7.6	-0.8	0.6	4.5
2017	0.5	4.0	8.7	-0.6	0.8	5.2
2018	1.1	4.7	9.9	-0.3	0.9	5.7
2019	1.7	4.9	10.5	-0.1	0.9	6.0
2020	-0.3	3.0	6.9	-0.7	0.1	3.7

2020/

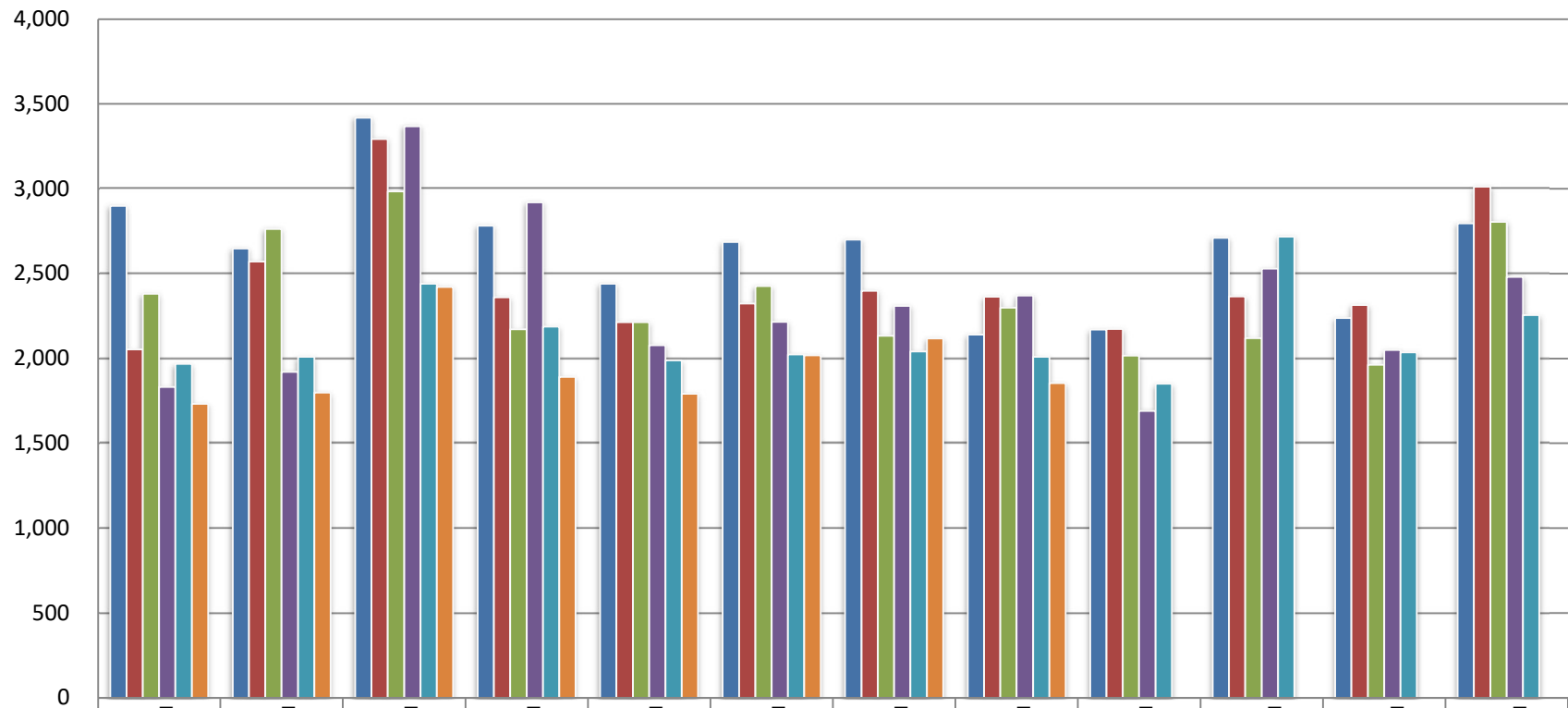
地価LOOKレポート【主要都市の高度利用地地価動向報告】

国土交通省

県市	行政区地区	区分	H30.7.1 ～ H30.10.1	H30.10.1 ～ H31.1.1	H31.1.1 ～ H31.4.1	H31.4.1 ～ R1.7.1	R1.7.1 ～ R1.10.1	R1.10.1 ～ R2.1.1	R2.1.1 ～ R2.4.1	R2.4.1 ～ R2.7.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	 0-3%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 0 %
宮城県 仙台市	青葉区 中央1丁目	商業	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 0-3%	 0-3%
岩手県 盛岡市	盛岡駅	商業	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0 %
福島県 郡山市	郡山駅	商業	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%

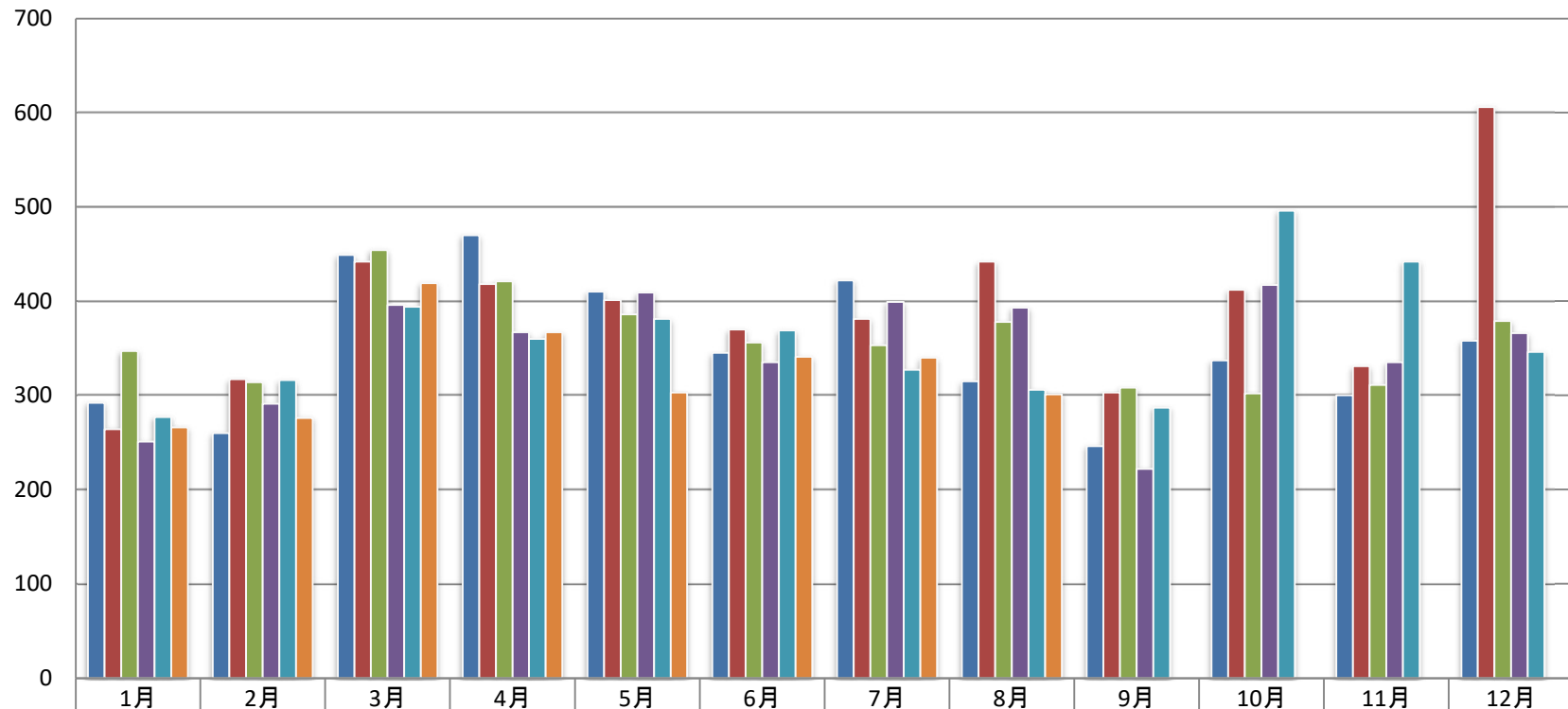
『宮城県』売買による土地所有権移転登記件数

登記件数



『宮城県』売買による建物所有権移転登記件数

登記件数

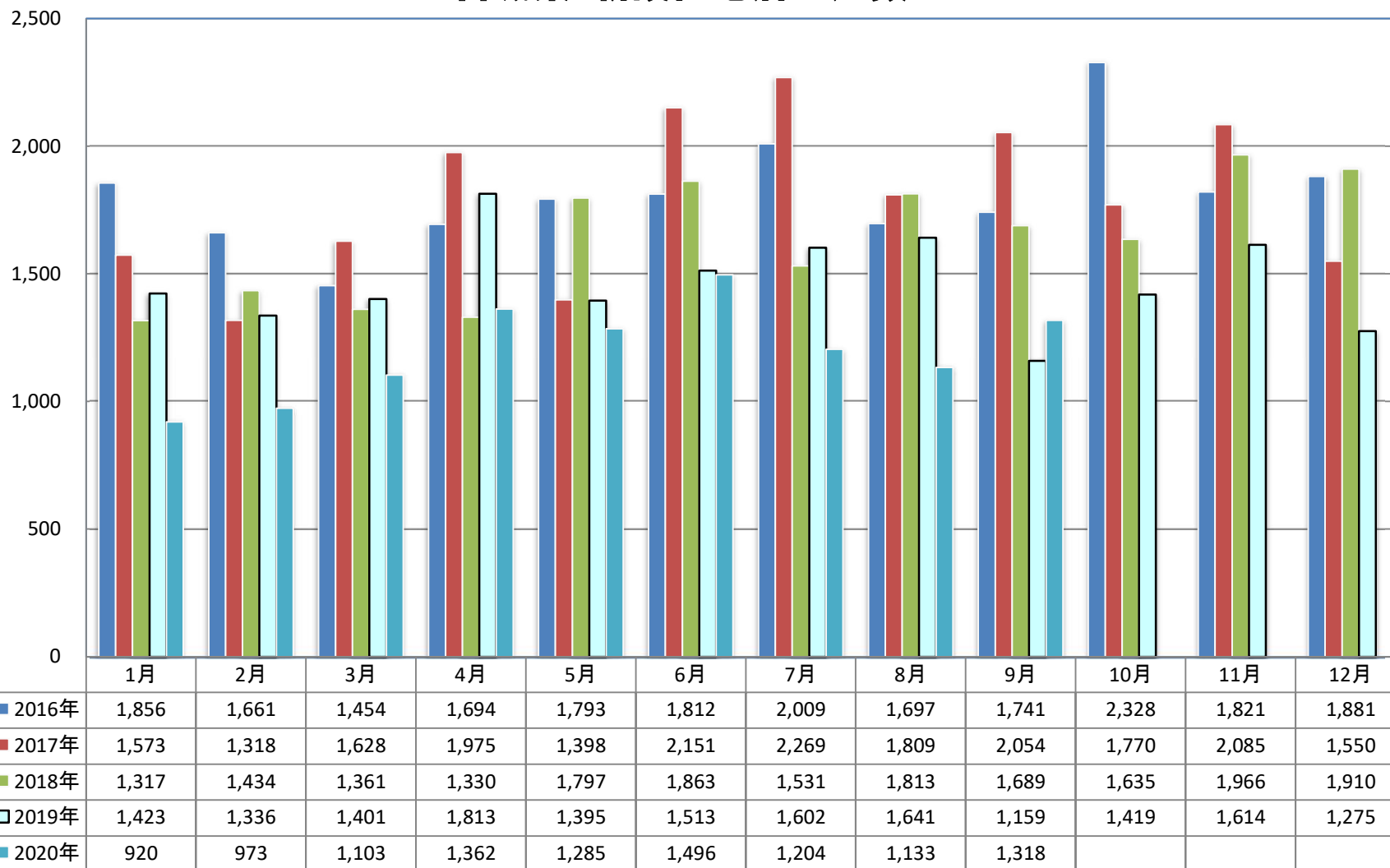


②.新設住宅着工戸数(月度別)

国土交通省

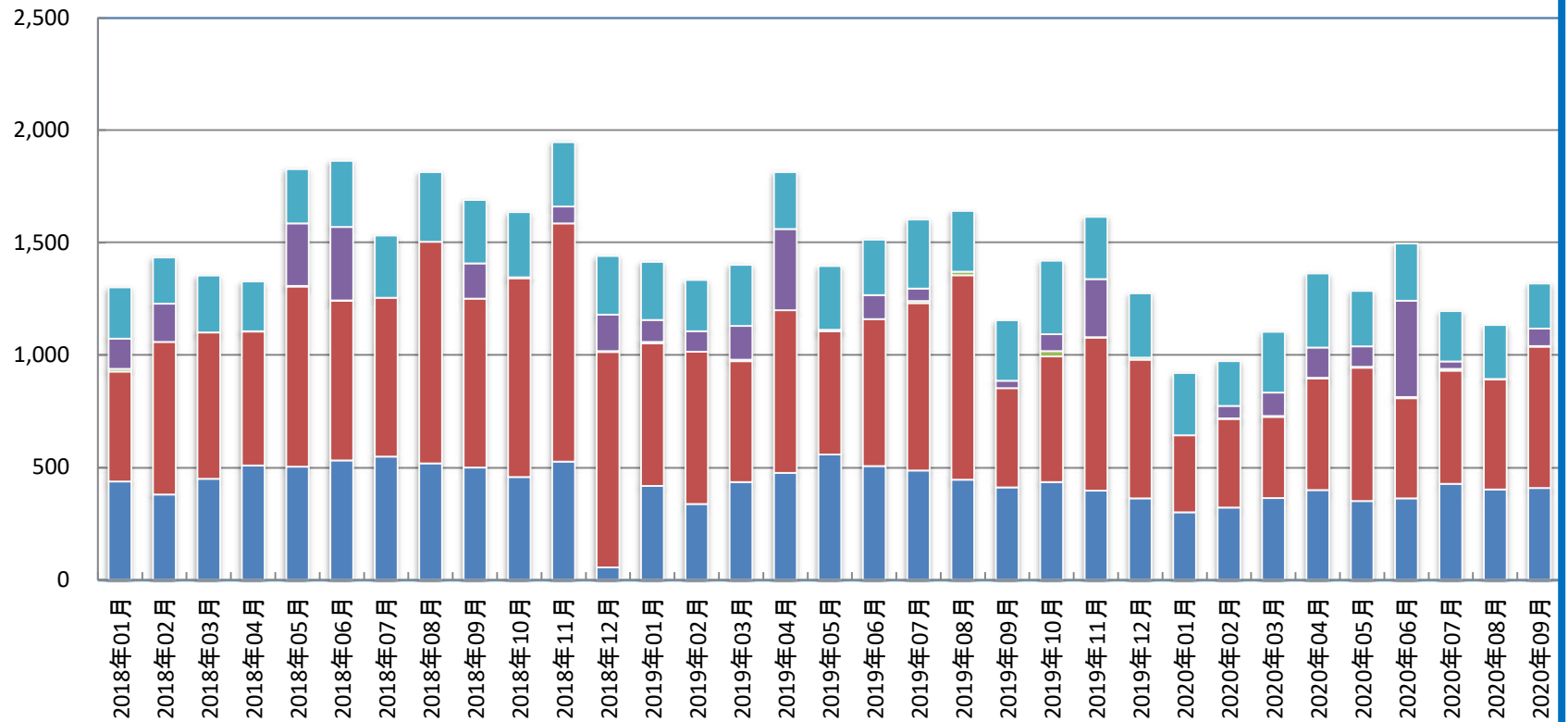
戸数

宮城県・新設住宅着工戸数



宮城県・利用関係別新設住宅着工戸数

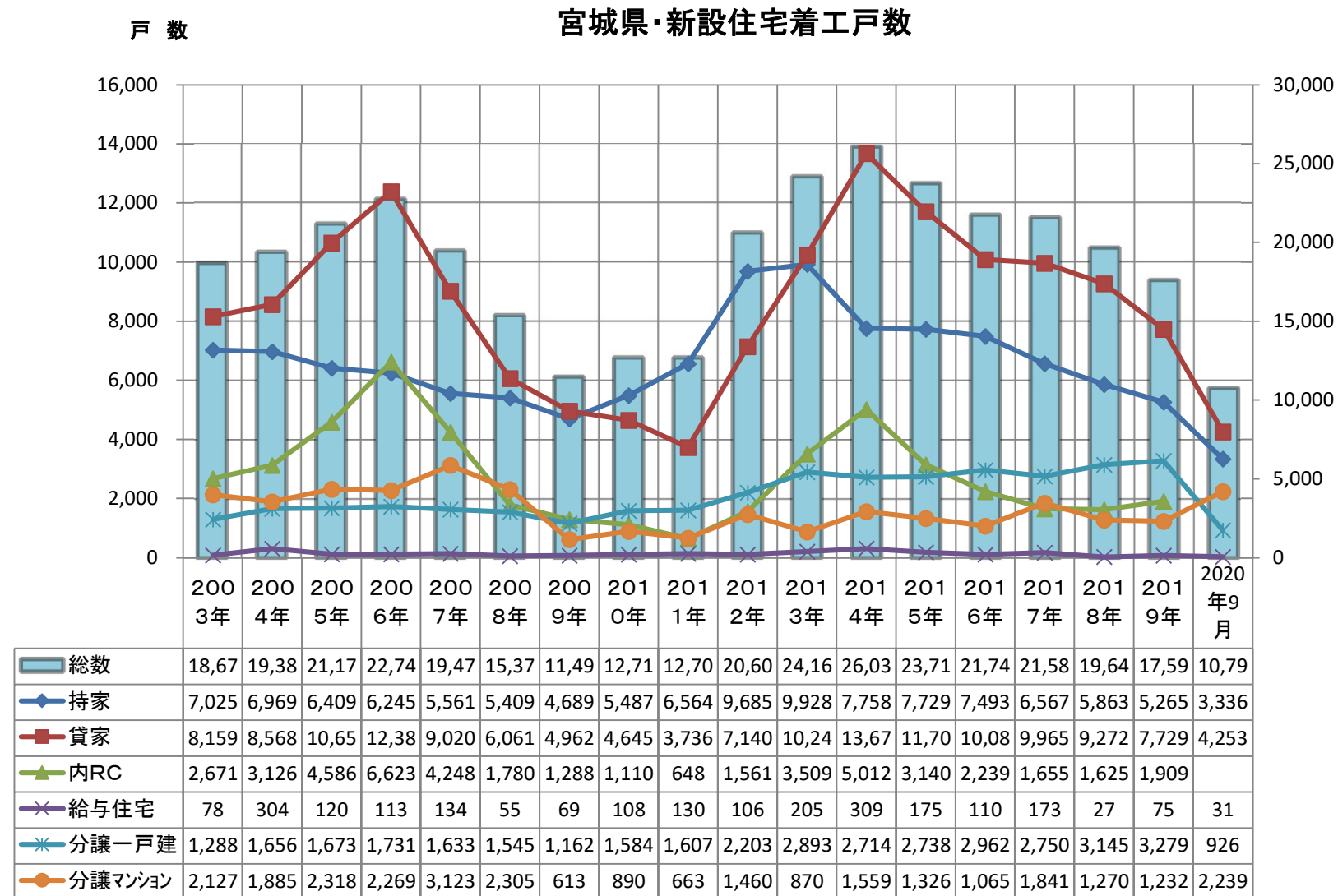
着工戸数



	2018年01月	2018年02月	2018年03月	2018年04月	2018年05月	2018年06月	2018年07月	2018年08月	2018年09月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	2019年01月	2019年02月	2019年03月	2019年04月	2019年05月	2019年06月	2019年07月	2019年08月	2019年09月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年01月	2020年02月	2020年03月	2020年04月	2020年05月	2020年06月	2020年07月	2020年08月	2020年09月
分譲戸建て	228	206	252	221	242	294	277	309	282	289	286	261	258	229	272	252	283	247	307	271	268	327	278	287	277	199	270	329	246	254	224	240	200
分譲マンション	135	170	0	0	278	326	0	0	156	0	74	161	98	90	150	362	5	106	55	0	33	75	258	0	0	56	104	134	92	429	33	0	78
給与住宅	11	0	1	2	2	2	0	0	0	4	0	5	6	0	6	0	1	0	9	15	0	23	1	9	0	3	4	3	4	5	7	2	3
貸家	489	678	651	595	802	710	706	986	752	885	1060	958	634	678	538	723	548	654	745	909	442	559	682	617	342	393	361	497	592	446	504	489	629
持家	438	380	449	509	503	531	548	518	499	457	526	55	418	337	435	476	558	506	486	446	411	435	396	362	301	322	364	399	351	362	427	402	408

②.住宅着工戸数

国土交通省



③.分譲マンション市場動向

【(株) DGコミュニケーションズ】

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	前年比	前年比率
供給戸数	891戸	1,241戸	1,172戸	1,346戸	1,365戸	+19戸	101.4%
平均価格	4,226.9万	4,442.7万	4,398.3万	4,236.7万	4493.1万	+256.4万	106.0%
平均面積	76.75㎡	75.64㎡	77.21㎡	74.43㎡	74.90㎡	+0.47㎡	100.6%
平均坪単価	182.0万	194.2万	188.36万	188.1万	198.28万	+10.18万	105.4%
初月契約率	85.1%	63.9%	64.6%	64.9%	61.3%	-3.6%	100.4%

仙台圏供給数の推移												
年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
新築供給戸数	1,870	1,150	1,134	674	1,106	1,265	574	891	1,241	1,172	1,346	1,365
建築確認申請数	2,305	613	854	663	1,460	869	1,550	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232
中古成約戸数	904	913	923	947	967	1,139	1,206	1,289	1,350	1,438	1,425	1,375

2020年新築マンション供給予想: 約1000戸 青葉区中心部・あすと長町に集中
【分譲中・販売予定物件】9.30現在⇒ 総戸数4,773戸 (37物件)
 うち2020年9月までの竣工物件は総戸数2,768戸 (18物件)

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2019年) 【(株)DGコミュニケーションズ】

- 発売戸数: 1,365戸(前年対比19戸増加)
- 主力価格帯: 4,000万円～4,500万円(前年と同様)
- 平均価格: 4,493.1万円(前年対比256.4万円増加)
- 平均面積: 74.90㎡(22.66坪)前年対比0.47㎡増加)
- 平均坪単価: 198.28万円(前年対比10.18万円増加)

地 域	戸 数	平均価格	物件数
仙台圏	1,365(+19)	4,493.1万(+256.4万)	
青葉区	508(-73)	5347.6万(+566.1万)	
泉区	35(+35)	4970.8万(ー)	
若林区	199(+78)	3,343.4万(+550.1万)	
太白区	446(+71)	4,097.5万(-16.0万)	
宮城野区	86(-114)	3,853.8(+8.3万)	
その他	91(-19)	3,033.4万(+9.7万)	
初月契約率	61.3%		

(注)カッコ内は前年同期比の増減

● 供給戸数は過去10年間で最多。少子高齢化の影響で、郊外から中心市街地へ転居する中高年層が増加している。坪単価は震災以降の建設費の高騰の影響で高止まりしている。

■ 2020年の新規供給戸数予想: 約1000戸 ■

SUUMO住んでる街 実態調査2020 宮城県版

(株)リクルート住まいカンパニー 2020年10月22日

SUUMO住んでる街 実態調査2020 宮城県版

ランキング	住民に愛されている街	今後発展しそうな街
順位	駅 名	駅 名
1	青葉通一番町	太子堂
2	大町西公園	美田園
3	勾当台公園	六丁の目
4	宮城野通	宮城野通
5	北四番丁	卸町
6	美田園	名取
7	榴ヶ岡	長町
8	太子堂	富沢
9	宮城野原	あおば通り
10	長町	荒井

- 1位・2位・3位・5位「資産価値がありそう」との理由で高評価
- 6位は「住宅地が整然としている」「今後発展しそう」で高評価
- 10位は「子育て世代に人気」

④.居住用賃貸住宅市場動向【今秋の動向】

【(株)シーカーズプランニング】

- ・ 仙台圏新築物件入居率の推移 ➡ **2020年9月現在:約89.0%**

年 (3月)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019.	2020 09
入居率	80%	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%

- 管理会社アンケート:2020年9月 仙台市内賃貸管理会社20店舗(管理戸数計39,367戸)より調査

2012-2013年が震災特需のピーク(98%)とすると、約9ポイント下落した。

- 法人は前年比ほぼ横ばい、中心部へ集中傾向。全国的にはなお高い水準を維持。

■今秋シーズンの傾向

新型コロナウイルスの影響で5月後半から活発化、探し方や需要に大きな変化

- ①法人は、前年と同程度の動きで推移。徒歩通勤可能な中心部に集中し、周辺エリアでは昨年比1～2割減少
- ②個人の住み替えは、賃料設定の低い周辺エリアが増加。
- ③学生の動きは9月時点では見られず。
- ④ネット反響は増加傾向。

■ 今秋多く見られている取組み

- ①来春に向けて“選ばれる物件”へ、物件力強化➡インターネット無料の促進、リフォーム提案
- ②新型コロナウイルス長期化を前提とした取組み➡オンライン接客・RPAなどの導入、退去防止の強化

④.居住用賃貸住宅市場動向【今春の動向】

【(株)シーカーズプランニング】

- ・ 仙台圏新築物件入居率の推移 ☞ **2020年3月現在:約89.0%**

年 (3月)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019.	2020 03
入居率	80%	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%

- 管理会社アンケート:2020年3月 仙台市内賃貸管理会社20店舗(管理戸数計40,610戸)より調査

**2012-2013年が震災特需のピークとすると、約10ポイント下落した。
震災前(2010年80%)に徐々に戻りつつある。**

- 入居率は、前年同時期比横ばいの89%。法人は例年並み、住み替え・学生は減少。

■今春シーズンの傾向

物件力向上に向けた対応のスピードと、周辺物件より魅力をつけるメリハリ度合いが入居率に大きく影響

- ①法人は、通勤や出張等に伴う利便性の重視で、より中心部傾向に
- ②物件の競争力を上げる工夫をタイムリーに行えるかが、物件成約の鍵に
- ③昨年よりネットの反響数は増加したにも関わらず、来店に繋げることが難しい、との声も多い
- ④テレワーク・在宅勤務や大学ではオンライン講義が始まることから、WI-FI無料の入居者ニーズが今後強まる傾向

⑤.オフィスビル市場動向(仙台ビジネス地区)

【三鬼商事(株)】

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020. 09
延床面積(坪)	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,887	704,789	697,128	698,698	711,586
貸室面積(坪)	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	464,798	465,035	459,877	461,055	463,052
空室面積(坪)	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	23,982
平均空室率(%)	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.18
新築供給(坪)	38,421	5,806	14,277	0	870	0	0	0	0	0	0
新築棟数(棟)	2	3	2	0	1	0	0	0	0	0	2
平均賃料(円)	9,167	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,343
2020年09月 現 在	新築空室率 —%		平均空室率 5.18%		平均賃料 9,343円						

⑤.仙台圏のオフィスビル空室率の変化

【三鬼商事(株)】

平均空室率	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020. 09
東京	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	3.43
大阪	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	2.96
仙台ビジネス地区	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.64	5.18
駅前地区	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.35	6.01
一番町地区	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	3.77
県庁・市役所地区	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	6.65
駅東地区	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	2.84
周辺オフィス地区	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	10.31
新築ビル空室率	4.31	51.53	0	57.43	0	0	0	0	0	0
既存ビル空室率	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.64	5.42
平均賃料(円)	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197	9,343

新規供給⇒2020年(30,524㎡):「仙台花京院テラス(5,600㎡)1月」
「仙台宮城野ビル(13,724㎡)6月」「新仙台ビルディング(11,200㎡)10月」
2021年「JR仙台イーストゲートビル(25,669㎡)3月」
「ミレーネT仙台ビル(10,000㎡)7月」
2023年「NTT仙台中央ビル」NTT都市開発

仙台圏／新築・竣工予定ビル

名 称	所在地	竣工年月	延床面積 (坪)	規 模
仙台花京院テラス	青葉区花京院1	2020.01	約1,693	9F
仙台宮城野ビル	宮城野区榴岡3	2020.07	約4,154	16F
新仙台ビルディング	青葉区大町1	2020.10	約3,366	10FB1
JR仙台イーストゲートビル	宮城野区榴岡1	2021.01	約7,743	13FB1
高惣木エビル	宮城野区榴岡2	2021.02	約342	7F
鉄砲町西ビル	宮城野区鉄砲町	2021.06	約273	8F
ミレーネT仙台ビル	青葉区中央3	2021.07	約2,959	10FB1

⑥.店舗マーケット状況

【CBRE(株)】

■ 仙台市中心部1階店舗賃料相場(2020年)

地 域	地 区 名	賃 料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード、ぶらんどーむ一番町、一番町4丁目買物公園	4.0万～5.0万
Bゾーン	サンモール一番町、広瀬通り、東二番町、東五番町	2.5万～3.5万
Cゾーン	駅前通り、青葉通り、広瀬通り、南町通り、定禅寺通り	2.0万～3.0万

仙台市 アーケード街 空き店舗率											単位：％
商店街／年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
サンモール	15	24	26	13	11	11	18	15	14	12	11
ぶらんどーむ	20	6	8	1	1	7	1	7	5	1	1
一番町4丁目	12	10	16	5	2	8	5	7	8	5	6
マーブルロード	0	8	0	0	0	0	3	6	8	8	10
クリスロード	15	11	7	4	5	10	5	3	5	0	2
ハピナ名掛丁	16	11	9	4	7	6	4	0	0	0	4
空き店舗合計	17	19	18	9	7	14	11	12	14	8	13

■ 店舗オープン情報

- ①コカ(婦人服)②オーサムストア(雑貨)③ギンザタナカ(貴金属)④二階堂製麺所
 ⑤利久(飲食)⑥ダンカン(セミオーダースーツ)⑦天使島(台湾ドリンク専門店)
 ⑧タピオカ琥珀⑨楽天モバイル⑩誰も知らない劇場(小劇場)⑪マンハッタンロールアイスクリーム

⑦.仙台市内中心部商店街通行量調査

【仙台商工会議所】

仙台市内中心部商店街・通行量調査【日曜日】									
年	2010年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
調査日	2010.2.30	2012.5.27	2013.5.26	2014.5.25	2015.5.25	2016.5.29	2017.5.28	2018.5.27	2019.5.26
天候	薄曇り	晴	曇のち一時晴	曇	晴	薄曇のち曇	晴一時曇	曇時々晴	薄曇り
仙台駅前	64,332	58,159	43,338	42,706	41,512	62,687	64,623	57,058	69,535
エスパル前	44,449	未調査	未調査	未調査	未調査	43,322	56,663	56,058	58,158
パピナ名掛丁	42,157	51,481	52,806	53,833	59,264	50,872	55,213	56,825	60,619
クリスロード	58,610	57,727	58,822	58,711	66,883	55,599	58,774	64,000	61,416
マーブルロード	43,752	46,178	46,654	48,058	54,298	42,710	44,917	47,255	48,871
サンモール	17,699	17,365	14,202	14,570	16,302	15,737	17,272	15,856	16,144
ぶらんどーむ	47,377	46,984	47,596	44,848	57,172	43,111	44,944	47,400	43,696
一番町4丁目	33,011	34,405	32,438	32,559	50,574	32,477	35,647	36,785	33,616
全調査平均	43,848	44,614	42,265	42,184	49,429	43,314	47,257	47,655	49,007

仙台市中心部商店街の通行量

「三滝不動産前」の通行量の変化 2020年(13:00~14:00)

【河北新報社調査 2020.5.17】

日時	天気	1時間の通行量	直近の出来事
2020年4月18日	雨	1,472	全国緊急事態宣言
2020年4月25日	晴れ	1,872	時短、休業要請
2020年5月09日	曇り	2,463	時短、休業要請解除
2020年5月16日	曇り	3,147	緊急事態宣言解除
2019年5月26日	曇り	7,192	仙台商工会議所の調査

※緊急事態宣言解除後(5月16日)の通行量は昨年の44%であった。

■仙台商工会議所の2020年調査は10月23日(金)25日(日)に実施されました。

⑧.仙台圏の開発動向

【青葉区商圈】・大型商業施設開業、地下鉄東西線で吸引力拡大

- 地下鉄東西線開業・13駅13.9km(2015・12) ●仙石線全線開通(2015・5)
- JR仙台駅東西自由通路拡幅 ・エスパル仙台東館開業(2016・3) 115店舗
- 仙台パルコ2開業(2館体制)(2016・7)84店舗
- ホテルメトロポリタン仙台イースト開業(2017・6)282室14階建て

【宮城野区商圈】・東口と仙台港の進化

- 仙台駅東口開発と駅東区画整理事業
- 仙台うみの杜水族館と商業施設の連携
- 仙台市田子西土地区画整理事業
- 「仙台駅東口オフィス」「仙台宮城野ビル」

【若林区商圈】・東西線開業で激変、地価上昇

- 荒井駅(荒井東33.7ha・荒井西46.8ha・荒井南17.7ha)
- 六丁の目駅(商業施設開業、印刷団地移転)
- 卸町駅(イオンスタイル仙台卸町開業)
- 東北学院大学周辺の地価上昇

【太白区商圈】・あすと長町への集積

- あすと長町(大型商業・業務施設開業)
- ザ・モール長町・ララガーデン長町
- 富沢駅(富沢駅西72.0ha・富沢19.7ha)

【泉区商圈】・泉中央駅周辺に集中

- セルバテラス開業(2016. 11)30店舗
- 泉中央駅前81街区開発・区役所建て替え
- 高玉町(西友跡地)カインズホーム・徳洲会

仙台圏の今後の開発動向（2020.09現在）

- 仙台駅前:「さくらの百貨店」跡地開発 ●仙台駅前:「エデン仙台」開発
- 「東北大学雨宮キャンパス」約9.3ha「イオンモール」商業施設、仙台厚生病院、分譲マンション
- 「NHK仙台放送局跡地」(デベロッパー取得) ●「仙台市立病院跡地」(東北学院大学取得)
- 仙台市役所建替え計画 ●県民会館建替え計画 ●音楽ホール構想 ●美術館移転
- イオン開発動向:「雨宮町」「あすと長町」「利府町」 ■東北大学次世代型放射光施設
- ◆【**仙台市「せんだい都心再構築プロジェクト」**】「NTT仙台中央ビル」「NTT青葉通ビル」「ヨドバシビル」
- 「一番町三丁目第一地区」「GSビル跡地」「東邦銀行仙台支店ビル」
- ◆「仙台市都市計画マスタープラン」

【ホテル開発動向】

- 「ダイワロイネットホテル仙台一番町」124室(2020年3月開業)
- 「仮)変なホテル仙台」150室(2021年夏開業予定)
- 「御宿野乃仙台」125室(2021年春開業予定)
- 「R&Bホテル仙台駅東口」195室(2020年4月開業)
- 「ホテル京阪仙台」201室(2020年夏開業)
- 「ホテルグランバッハ仙台セレクト」150室(2020年11月予定)
- 「ホテルリブマックス仙台湾分町」?室(2021年1月開業予定)
- 「相鉄フレッサイン仙台駅西口」224室(2022年夏開業予定)
- 仮称「ダイワロイネットホテル仙台駅前」?(2022年夏開業予定)

【予定物件】

- ◆「名掛丁計画」◆「本町2丁目計画」◆「国分町2丁目計画」

せんだい都心再構築プロジェクト

「仙台都心地域・プロジェクト一覧」2020年09月現在

都市開発事業	名称	通称	所在地	面積	延床面積	竣工(予定)	総事業費
1	中央一丁目第二地区第一種市街地再開発事業	仙台マークワン	青葉区中央1-2他	約6,000㎡	約49,910㎡	H20.07	約180億
2	花京院一丁目第一地区第一種市街地再開発事業	ソラプラザ・ソラガーデン	青葉区花京院1-2他	約9,000㎡	約52,550㎡	H22.03	約149億
3	中央南地区市街地再開発事業		青葉区中央3及び4	約11,000㎡	未定	未定	未定
4	一番町二丁目四番地区第一種市街地再開発事業	THE SENDAI TOWER	青葉区一番町2-4-20他	約3,000㎡	約14,750㎡	H26.07	約53.0億
5	一番町三丁目南地区	仙台ファーストタワー	青葉区一番町3-1-1他	約6,000㎡	約29,300㎡	H21.06	約100億
6	中央一丁目広瀬通地区	東京建物仙台ビル	青葉区中央1-721他	約5,000㎡	約28,800㎡	H21.11	約157億
7	中央四丁目東二番町通地区	NTT仙台中央ビル建替計画	青葉区中央4-4	約5,000㎡	約40,500㎡	R05予定	未定
8	(仮称)一番町三丁目第一地区	※藤崎を含めた一体開発	青葉区一番町3-1及び2	約17,000㎡	未定	未定	未定
9	(仮称)ヨドバシ一体開発(第一ビル・第二ビル)計画	※第二ビルはH24完成	宮城野区榴岡1-2及び3	約22,000㎡	未定	R05予定	未定
10	(仮称)中央一丁目10番地区	※GSビル跡地(オリックスP)	青葉区中央一丁目10		未定	未定	未定
11	(仮称)NTT青葉通ビル建替計画		青葉区一番町2-8	約12,000㎡	未定	R09予定	未定
12	(仮称)東邦銀行・仙台支店建替計画		青葉区中央1-7		未定	未定	未定

大型小売店舗(1000㎡以上)出店届出件数の推移

【経済産業省統計課】

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020. 09
全 国	496	578	619	735	703	667	571	548	561	503	430	210
東 北	35	35	42	55	55	50	36	44	43	40	24	17
宮 城	4	6	4	9	5	7	8	9	5	14	5	2
青 森	4	4	5	8	6	9	4	6	5	7	1	1
岩 手	4	7	4	10	12	6	5	6	9	3	5	4
秋 田	5	0	8	5	7	7	3	3	5	4	2	0
山 形	4	4	7	6	9	11	6	7	3	2	4	3
福 島	5	11	7	11	11	4	2	10	10	7	6	5
仙台市	9	3	7	6	5	6	8	3	6	3	1	2

II.日本の不動産証券化の現状

I－1.日本の不動産の所有形態別の市場規模

【国土交通省2020年】



II.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2020年8月1日】

不動産証券化の実態調査			【国土交通省 2020年】		
証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移			単位：10億円		
項目	年	取得金額	J-REIT	不動産特定共同事業法	その他私募ファンド
取 得	2010	2,195	604	154	1,437
	2011	2,340	792	183	1,366
	2012	3,345	1,555	159	1,631
	2013	4,394	2,237	79	2,077
	2014	5,513	2,080	134	3,299
	2015	5,368	2,066	137	3,165
	2016	4,830	2,319	160	2,351
	2017	4,767	1,833	202	2,732
	2018	4,735	2,009	92	2,634
	2019	4,116	1,718	181	2,218
項目	年	譲渡金額	J-REIT	不動産特定共同事業法	その他私募ファンド
譲 渡	2010	2,966	225	158	2,583
	2011	2,998	111	142	2,744
	2012	4,045	58	134	3,853
	2013	5,949	142	207	5,600
	2014	7,290	181	154	6,954
	2015	5,673	223	78	5,372
	2016	5,009	214	119	4,677
	2017	4,196	463	94	3,639
	2018	4,112	287	113	3,712
	2019	3,869	262	72	3,535
※J-REIT（私募リートを含む）・その他私募ファンドは推定値					

都道府県別の実績

都道府県別の取得実績の推移										
年 度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
東京都	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292
	6.7	6.7	4.5	5.3	5.0	3.5	4.0	3.9	4.0	45.1
東京都以外	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356
	3.3	3.3	5.5	4.7	5.0	6.5	6.0	6.1	6.0	54.9
大阪府	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52
	5.4	6.2	10.2	8	6.5	9.8	1.2	8.4	10.5	8
神奈川県	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57
	6	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5	8.8
愛知県	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39
	3.3	3.5	6.5	4.7	5.2	4.7	6.9	5.5	4.9	6
千葉県	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33
	3.8	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7	5.1
埼玉県	5	3	20	15	18	24	17	26	18	27
	2.7	1.2	5.6	2.6	3.2	4.5	2.9	4.8	2.9	4.2
兵庫県	3	7	15	13	16	18	22	16	21	12
	1.6	2.7	4.2	2.2	2.9	3.4	3.8	2.9	3.4	1.9
北海道	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18
	2.7	1.6	2.5	1.6	3.2	4.7	3.4	2.9	3.2	2.8
宮城県	2	5	1	18	12	16	15	11	9	8
	1.1	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5	1.2
福岡県	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19
	1.1	2.7	3.4	3.1	4.1	3.4	3.6	6.2	6.3	2.9
京都府	3	3	5	7	9	8	9	9	11	16
	1.6	1.2	1.4	1.2	1.6	1.5	1.5	1.6	1.8	2.5
広島県	1	0	6	6	5	7	4	8	5	8
	0.5	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8	1.2
その他	5	9	22	41	46	76	60	63	71	67
	2.7	3.5	6.2	7.1	8.3	14.3	10.3	11.5	11.5	10.3
合 計	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
上段	取得件数									
下段	割合 :%									

不動産の用途別実績

不動産の用途別実績 （証券化の対象となる不動産の取得実績の推移）										
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
オフィス	300	204	486	705	979	758	873	746	726	400
	40.6	20.8	28.4	30.4	44.2	34.4	35.2	36.6	34.6	21.1
住宅	218	220	332	355	351	320	353	237	201	238
	29.5	22.5	19.4	15.3	15.9	14.5	14.2	11.6	9.6	12.5
商業施設	102	99	262	496	361	264	379	196	218	203
	13.8	10.1	15.3	21.4	16.3	12	15.3	9.6	10.4	10.7
物療施設	4	27	522	482	267	401	427	524	402	549
	0.6	2.7	30.5	20.8	12.1	18.2	17.2	25.7	19.1	28.9
ホテル	4	22	19	54	140	279	311	211	309	367
	0.6	2.3	1.1	2.3	6.3	12.7	12.5	10.4	14.7	19.3
ヘルスケア	0	0	0	0	30	36	22	6	57	10
	0	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7	0.5
複合施設	0	0	45	129	25	41	26	21	12	0
	0	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6	0
その他	110	406	46	95	61	104	89	95	175	131
	15	41.5	2.7	4.1	2.7	4.7	3.6	4.7	8.3	6.9
上段	用途別資産金額:単位:10億円									
下段	用途別資産額の割合 :単位 :%									

J-REITの現状(2020年09月現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ(2020年9月30日)

【不動産証券化協会】 単位:百万円

年	銘柄数	物件数	時価総額	資産総額	オフィス	商業施設	住 宅	物流施設	ホテル	ヘルスケア	その他
2001	2	44	221,553	358,020	358,020	0	0	0	0	0	0
2002	6	132	502,670	722,957	637,308	57,596	13,013	0	15,040	0	0
2003	10	195	919,622	1,284,927	978,320	232,756	37,711	0	36,140	0	0
2004	15	380	1,780,798	2,077,631	1,390,461	444,282	206,748	0	36,140	0	0
2005	28	747	2,845,628	3,390,317	1,999,786	737,545	575,786	30,145	47,005	0	0
2006	40	1,227	4,949,254	5,399,802	2,980,986	1,109,580	1,053,333	76,076	176,962	2,865	0
2007	42	1,567	5,142,748	6,772,662	3,571,731	1,343,171	1,483,610	148,198	197,216	8,465	20,271
2008	41	1,718	2,655,319	7,443,373	4,151,978	1,470,669	1,372,779	172,065	205,268	8,465	62,149
2009	41	1,768	2,738,072	7,566,706	4,191,243	1,489,672	1,424,731	179,655	212,491	8,465	62,149
2010	35	1,831	3,701,474	7,804,950	4,375,512	1,492,580	1,446,592	209,480	209,600	6,279	64,907
2011	34	1,930	2,932,898	8,348,191	4,686,711	1,593,694	1,540,846	223,520	232,234	6,279	64,907
2012	37	2,084	4,513,211	9,047,213	4,899,005	1,820,471	1,661,227	327,950	229,880	8,789	99,891
2013	43	2,545	7,614,443	11,210,230	5,381,878	2,362,224	1,954,070	1,101,323	283,729	10,769	116,237
2014	49	2,863	10,578,436	12,656,246	6,093,603	2,526,898	2,195,807	1,303,171	362,900	34,942	138,925
2015	52	3,211	10,560,331	13,975,554	6,638,915	2,754,645	2,342,891	1,447,486	544,309	97,393	149,915
2016	57	3,487	12,123,315	15,508,534	7,078,525	2,937,533	2,498,744	1,907,774	825,011	103,671	157,276
2017	59	3,611	11,475,087	16,529,430	7,202,034	3,130,879	2,564,249	2,209,657	1,138,145	122,088	162,378
2018	61	3,900	12,970,262	17,977,723	7,651,665	3,218,243	2,724,693	2,722,741	1,344,359	144,796	171,226
2019	64	4,125	16,438,044	19,126,541	7,929,561	3,367,799	2,767,121	3,079,798	1,595,885	183,696	202,681
2020.09	62	4,254	13,660,756	19,969,491	8,114,758	3,427,638	2,839,721	3,459,425	1,631,623	252,285	244,041
件 数					1,009	554	1,772	431	312	130	46
J-REIT	62	4,254		19兆9694億	8兆1147億	3兆4263億	2兆8397億	3兆4594億	1兆6316億	2528億	2440億
私募REIT	36	965		3兆8186億	1兆6089億	4621億	7099億	6473億	2488億	その他:1416億	
合 計	98	5,219		23兆7880億	9兆7236億	3兆8884億	3兆5496億	4兆1067億	1兆8804億	2528億	3856億

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2020. 09 現在

用 途	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他
金額(兆円)	8.11	3.42	2.84	3.46	1.63	0.25	0.24
比率(%)	40.6	17.2	14.2	17.3	8.2	1.3	1.2

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2020. 09 現在

所在地	都心 5 区	東 京 23区	関 東	近 畿	中 部 北 陸	九 州 沖 縄	東 北 北海道	中 国 四 国
金額(兆円)	6.40	3.22	4.63	2.94	0.91	0.91	0.63	0.28
比率(%)	32.1	16.1	23.2	14.7	4.6	4.6	3.2	1.4

■ J-REITによる不動産取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がっている。

・■ 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設、ホテルの取得が多くみられる。

《地方都市における不動産投資の実績》

● 地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。
(近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡が中心)

J-REITの動向 2020年9月

2020年9月末日現在

62銘柄、時価総額13.66兆円、資産総額19.96兆円、物件数4,254件

資産内訳: 事務所 8.11兆円、住宅 2.84兆円、商業施設 3.43兆円、物流施設 3.46兆円、
ホテル 1.63兆円、ヘルスケア 2,523億円、その他 2,440億円

①**資産取得額: 9,816億円 215件** (前年: 1兆1856億円 266件)

②**新規上場銘柄【なし】** (前年: 438億円 2件)

・ 公募増資: 3,242億円 17件 (前年: 4,290億円 23件)

③**物件動向(1月～9月)**

「物件取得」 9,816億円 215件 (前年: 1兆1856億円・266件) 2,040億円減少、51件減少

「物件譲渡」 1,707億円 73件 (前年: 2,809億円・79件) 1,102億円減少、6件減少

不動産投資レポート

『不動産クォーターリー・レビュー2020年第2四半期』

2020年9月08日 【ニッセイ基礎研究所】

1. 経済動向と住宅市場

- ・未だ終息の見えないコロナ禍によって厳しい経済ショックに見舞われるなか、各種経済対策が打ち出されているが、幅広い分野で需要急減の影響は、不動産市場においても顕在化しはじめている。
- ・2020年4-6月期の実質GDPは、前期比年率▲8.1%と3四半期連続のマイナス成長になったと推計される。
- ・緊急事態宣言の発令に伴う外出自粛や店舗休業の影響で、民間消費や住宅投資が大幅減少になったほか、企業収益の悪化が設備投資が落ちこみ、外需もマイナス寄与となる見通しである。
- ・住宅市場は、2020年4-6月期の新設住宅着工戸数は▲12.7%の減少、首都圏のマンション新規発売戸数は、▲55.5%減少、中古マンションの成約件数は、▲33.6%減少しており、減速傾向が強まっている。

2. 地価動向

国土交通省の「地価lookレポート」によると、全国100地区のうち、上昇が「73」横ばいが「23」下落が「4」となり、横ばいが増加し

3. 不動産サブセクターの傾向

① オフィス

- ・東京オフィス市場は、空室率の水準自体は依然として低いものの上昇傾向が強まっている。
- しかしながら今後は、企業業績の悪化などを背景に新規開設の抑制やオフィス床の削減も予想される。

② 賃貸マンション

- ・東京23区のマンション賃料は引き続き上昇基調にある。

③ 商業施設・ホテル・物流施設

- ・商業セクターにおけるコロナ禍の影響はテナントの業態によって明暗が分かれている。
- ・2020年4-6月の小売販売額は、百貨店が▲49.9%、スーパーが+2.8%、コンビニエンスが▲8.6%となった。
- ・2020年4-6月の訪日外国人客数は▲99.9%減少、全体の延べ宿泊者数は、▲78.8%に落ち込んだ。
- ・物流施設市場は、需要が堅調で賃料は上昇傾向にある。

4. J-REIT市場

- ・2020年第2四半期の東証REIT指数は、3月末比4.5%上昇したものの、TOPIXの上昇に比べて戻りは鈍い。
- ・J-REITによる第2四半期の物件取得額は2413億円（前年同期比▲47%）上期累計で7153億円（同▲20%）となり、大幅に減少
- ・不動産売買市場では、コロナ禍により売買交渉が停滞して様子見の状態になっている。

不動産投資レポート

『不動産クォーターリー・レビュー2020年第1四半期』

2020年5月14日 【ニッセイ基礎研究所】

1. 経済動向と住宅市場

- ・新型コロナウイルスの影響は、現時点では不動産市場において指標の悪化は一部のセクターにとどまり顕在化していない。
しかし、今後は厳しい経済ショックの打撃は避けられず、堅調にあった不動産市場は大きな曲がり角に直面している。
- ・2020年1-3月期の実質GDPは、前期比年率▲3.6%と2四半期連続のマイナス成長になったと推計される。
- 新型コロナウイルスの影響で4-6月期の実質GDPは、前期比年率▲30%台の大幅なマイナス成長を予想する。
- ・新型コロナウイルスの影響は、現時点では不動産市場において指標の悪化は一部のセクターにとどまり顕在化していない。
- ・住宅市場は、2020年1-3月期の新設住宅着工戸数は▲9.9%の減少、首都圏のマンション新規発売戸数は、▲35.4%減少、中古マンションの成約件数は、▲3.9%減少しており、減速傾向が強まっている。

2. 地価動向

国土交通省の「地価lookレポート」によると、8期連続で上昇地区が9割以上であり、引き続き上昇している。

3. 不動産サブセクターの傾向

① オフィス

- ・東京オフィス市場は、需給環境が良好で空室率は極めて低い水準にある。
しかしながら今後は、企業業績の悪化などを背景に新規開設の抑制やオフィス床の削減も予想される。

② 賃貸マンション

- ・東京23区のマンション賃料は上昇基調にある。

③ 商業施設・ホテル・物流施設

- ・商業・ホテルセクターでは、既に新型コロナウイルスの影響が深刻なダメージをもたらしている。
- ・2020年1-3月の小売販売額は、百貨店が▲15.3%、スーパーが+1.6%、コンビニエンスが▲1.1%となった。
- ・2020年1-3月の訪日外国人客数は▲51.1%減少、全体の延べ宿泊者数は、▲17.3%に落ち込んだ。**
- ・物流施設市場は、首都圏、近畿圏ともに空室率が低下している。

4. J-REIT市場

- ・2020年第1四半期の東証REIT指数は、▲25.6%下落し、四半期ベースで過去最大の下落となった。
- ・今後の急落要因としては、「需給要因」「心理要因」「ファンダメンタルズ要因」が挙げられる。
- ・J-REIT市場は、コロナの影響はホテルや商業施設で大きくなる一方、住宅や物流施設では小さいと評価。**

Ⅲ.私募リート資産規模の推移

【不動産証券化協会 2020.10.27】

■ 2020年09月末現在:36投資法人、資産総額3兆8,186億円、965物件

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020.09
投資法人数	2	5	6	10	15	20	23	28	31	36
資産総額(億円)	586	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	28,826	33,578	38,186

■ 保有資産種別(保有不動産総額:3兆8,186億円)

種 別	オフィスビル	賃貸住宅	商業施設	物流施設	ホテル	その他
資産総額(億円)	16,089	7,099	4,621	6,473	2,488	1,416
比 率(%)	42.1%	18.6%	12.1%	17.0%	6.5%	3.7%

■ 投資家分布状況(出資総額:2兆2,914億円)

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	20.4%	27.3%	36.8%	15.5%

不動産投資商品(J-REIT・私募REIT・私募ファンド)の特徴

	J-REIT	私募REIT	私募ファンド
スキーム (根拠法)	投資法人 (投信法)	投資法人 (投信法)	特定目的会社 (資産流動化法)
上場の有無	上 場	非上場	非上場
評価額	取引所価格	鑑定評価額	鑑定評価額
投資期間	無制限	無制限	有制限(3年～5年)
流動性	高(市場での売買)	中(投資口の払戻し)	低(中途解約不可)
情報開示	東証による適時開示	投信法による適時開示	適時情報開示
投資家	個人～機関投資家	機関投資家	事業会社
レバレッジ	中(LTV50%程度)	低(LTV30-40%)	高(LTV0-80%)

私募ファンドの現状

【不動産証券化協会】

第14回「会員対象 不動産私募ファンド実態調査」 2018年12月								新規組成ファンド		
【不動産証券化協会】2019年9月27日 回答数:71社、725ファンド 単位:億円										
年	資産額合計	J-REIT	私募REIT	私募ファンド	ファンド数	(内私募REIT)	ファンド物件	ファンド数	法人数	資産額(兆円)
2005	95,865	34,725	0	61,140	430	0	2,656	設問なし		
2006	137,005	54,431	0	82,574	596	0	3,427	160	40	0.9
2007	185,477	67,810	0	117,667	704	0	3,592	204	49	1.7
2008	206,188	74,534	0	131,654	790	0	3,665	103	44	1.6
2009	183,914	75,570	0	108,344	689	0	2,963	51	19	0.7
2010	182,556	78,082	194	104,280	649	1	2,810	62	24	0.6
2011	186,873	83,148	586	103,139	602	2	2,385	57	23	0.6
2012	195,540	90,520	2,321	102,699	653	5	1,971	109	30	1.3
2013	215,000	112,000	5,208	97,314	667	6	1,647	134	35	1.0
2014	224,000	127,000	9,630	87,118	633	10	1,608	144	42	1.6
2015	254,000	140,000	14,062	100,149	667	15	1,979	172	48	1.6
2016	264,000	155,000	20,188	88,592	653	20	1,983	123	38	1.2
2017	288,000	164,986	24,380	98,634	684	23	2,468	149	41	1.6
2018	311,280	179,777	28,826	102,677	725	28	2,577	172	43	1.4

保有物件の用途

用途	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
オフィス	343件	16.10%	54,713億円	48.60%	159.5億円
住 宅	973件	45.70%	13,721億円	12.20%	14.1億円
商業施設	231件	10.90%	15,531億円	13.80%	67.2億円
物流施設	178件	8.40%	15,188億円	13.50%	85.3億円
ホテル	117件	5.50%	7,443億円	6.60%	63.6億円
ヘルスケア	52件	2.40%	909億円	0.80%	17.5億円
その他	233件	11.00%	5,413億円	4.60%	23.2億円
合 計	2,127億円	100%	112,918億円	100%	53.1億円

保有物件の所在地

所在地	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
東京23区	794件	41.70%	65,322億円	58.60%	82.3億円
関 東	404件	21.20%	23,406億円	21.00%	57.9億円
北海道・東北	91件	4.80%	2,019億円	1.80%	22.2億円
北陸・中部	136件	7.10%	4,187億円	3.80%	30.8億円
近 畿	346件	18.20%	13,583億円	12.20%	39.2億円
中国・四国	39件	2.00%	336億円	0.30%	8.6億円
九州・沖縄	93件	4.90%	2,609億円	2.30%	28.0億円

参考資料

第42回不動産投資家調査(2020年4月現在)

【(一財)日本不動産研究所】

「各地区の期待利回りについて」2020年4月1日現在、調査対象193社 回収数139社 【単位%】

■今後1年間の不動産投資に対する考え方

「積極的に行う」: 86%(前回比▲9ポイント) / 「当面控える」: 18%(前回比+13ポイント)

種 類	ビ ル		商業施設		賃貸住宅		物流施設		ホテル
地 区	Aクラス		都心型	S C	ワンルーム	ファミリー	シングル テナント	マルチテ ナント	宿泊 特化型
東 京	丸の内		銀座地区	東京近郊	城南地区	城南地区	湾岸部	湾岸部	
		3.5	3.4	5.4	4.2	4.3	4.4	4.5	4.5
札 幌	駅前通り	5.4	5.5	6.5	5.5	5.6	---	---	5.3
仙 台	青葉通り	5.5	5.5	6.5	5.5	5.7	---	---	5.7
横 浜	西口	4.8	4.8	5.8	4.9	5.0	---	---	---
名古屋	名駅周辺	4.8	5.0	6.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.0
大 阪	梅田地区	4.5	4.5	5.8	4.8	5.0	5.0	5.0	5.0
広 島	紙屋町	5.7	5.6	6.5	5.7	5.8	---	---	---
福 岡	天神地区	4.9	5.0	6.0	5.1	5.2	5.1	5.1	5.1

※期待利回り＝各投資家が期待する採算性に基づく利回り

『期待利回りの推移／仙台市・東京都との比較』

単 位：％

種 類 3.46.5	ビル(Aクラス)		商業(都心型)		SC(郊外型)		ワンルームMS		ファミリーMS	
年(4月)	仙台市 (青葉通)	東京都 (丸の内)	仙台市 (一番町)	東京都 (銀座)	仙台市	東京都	仙台市	東京都 (城東地区)	仙台市	東京都 (城東地区)
2008	5.8	4.0	5.8	4.0	6.5	5.5	6.0	5.0	6.2	5.2
2009	6.7	4.5	6.8	4.5	7.8	6.5	7.5	6.0	7.5	6.0
2010	7.0	5.0	7.0	4.7	8.0	6.8	7.8	6.0	7.8	6.0
2011	7.3	5.0	7.4	4.7	8.2	6.8	8.0	5.8	8.0	5.8
2012	7.2	4.5	7.4	4.6	8.2	6.6	7.7	5.6	7.9	5.6
2013	7.0	4.3	7.0	4.5	8.0	6.5	7.3	5.4	7.4	5.5
2014	6.8	4.0	6.7	4.2	7.5	6.1	6.8	5.1	6.9	5.2
2015	6.4	3.8	6.4	4.0	7.0	5.9	6.4	4.9	6.5	5.0
2016	5.9	3.7	6.0	3.8	6.9	5.6	6.0	4.7	6.2	4.7
2017	6.0	3.6	5.8	3.7	6.8	5.6	5.9	4.5	6.0	4.6
2018	5.9	3.5	5.6	3.5	6.7	5.5	5.7	4.5	5.9	4.5
2019	5.7	3.5	5.5	3.4	6.5	5.4	5.5	4.3	5.7	4.4
2020	5.5	3.5	5.5	3.4	6.5	5.4	5.5	4.2	5.7	4.3

Ⅲ.宮城県・東北圏のJ-REIT(2020年09月)

総額:3342.97億円(138件) 宮城県:2654.21億円(104件) 東北圏:688.76億円(34件)

県	都市名	投資法人	証券コード	NO	物件名称	所在	用途	規模	新築年	取得価格	取得日
宮	仙台市	JRE	8952	1	仙台北町ホンマビルディング	青葉区本町2	オフィス	SRC/11F	1991	31.74	2001.09
		JRE	8952	2	定禅寺パークビル	青葉区国分町2	オフィス	SRC/B1・8F	1993	10.00	2005.01
		JRE	8952	3	東二番丁スクエア	青葉区一番町3	オフィス	SRC/B1・13F	2008	99.50	2013.01
		JRE	8952	4	AER(アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09
		JRF	8953	5	Gビル仙台一番町01	青葉区一番町3	商業	RC/4F	1968	43.20	2016.09
		OJR	8954	6	ルナール仙台	青葉区本町2	オフィス	SRC/B2・14F	1998	85.00	2007.06
		OJR	8954	7	ホームセンタームサシ仙台泉店・底地	泉区大沢3	商業	-	-	23.50	2012.01
		OJR	8954	8	イオンタウン仙台泉大沢・底地	泉区大沢1	商業	-	-	35.10	2013.11
		OJR	8954	9	aume仙台	青葉区中央3	商業	SRC/B1・7F	1987	20.00	2014.06
		OJR	8954	10	ブライムスクエア広瀬通	青葉区中央2	オフィス	SRC/B1・14F	2009	72.80	2015.04
		OJR	8954	11	仙台南町通ビル	青葉区中央3	商業	S/B1・8F	2017	39.00	2019.07
		JPR	8955	12	損保ジャパン仙台ビル	宮城野区榴岡3	オフィス	SRC/B1・12F	1997	31.50	2002.06
		UUR	8960	13	リリカラ東北支店	宮城野区岡田西町3	物流	RC/4F	1996	20.50	2006.05
		UUR	8960	14	MA仙台ビル	青葉区木町通1	住宅	SRC/B1・14F	2008	34.40	2008.09
		UUR	8960	15	アルポーレ仙台	青葉区中央2	商業	SRC/B1・7F	1997	25.90	2010.12
		UUR	8960	16	広瀬通SEビル	宮城野区名掛丁128	オフィス	S/9F	2007	36.00	2014.06
		UUR	8960	17	あすと長町デンタルクリニック	太白区あすと長町1	ヘルスケア	S/B1・2F	2014	12.00	2016.08
		UUR	8960	18	SS30・オフィス棟	青葉区中央4	オフィス	SRC/B3・31F	1989	115.21	2017.02
		UUR	8960	19	SS30・ホテル棟	青葉区中央4	ホテル	SRC/B3・31F	1989	66.79	2017.02
		INV	8963	20	レキシントンプラザ八幡	青葉区八幡3	商業	S/B1・4F	2005	32.80	2010.02
		INV	8963	21	ロイヤルパーク大町	青葉区大町2	住宅	SRC/10F	1993	4.15	2010.02
		INV	8963	22	レキシントン・スクエア萩野町	宮城野区萩野町1	住宅	RC/F	2005	3.30	2010.02
		HFR	8966	23	H F 一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.34	2010.10
		HFR	8966	24	H F 愛宕橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	6.84	2010.10
		HFR	8966	25	H F 北四番丁レジデンス	青葉区木町通2	住宅	RC/11F	2007	8.09	2010.10
		HFR	8966	26	H F 仙台北町ビルディング	青葉区本町1	オフィス	S/12F	2003	27.00	2013.12
		HFR	8966	27	H F 仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	RC/12F	2008	16.38	2014.12
		HFR	8966	28	H F 西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	13.10	2015.10
		HFR	8966	29	H F 晩翠通レジデンス	青葉区国分町1	住宅	RC/12F	2006	7.90	2015.10
		HFR	8966	30	H F 仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	RC/12F	2006	8.50	2017.02
		HFR	8966	31	H F 仙台長町レジデンス	太白区長町3	住宅	SRC/13F	2008	10.30	2020.01
		HFR	8966	32	H F 仙台北町レジデンス	青葉区本町2	住宅	RC/10F	2020	10.70	2020.04
		HFR	8966	33	東菱ビルディング	青葉区一番町1	オフィス	SRC/B19F	1996	25.01	2020.12
		JLF	8967	34	仙台港北物流センター	宮城野区港4	物流	S/2F	2006	16.00	2018.02
		KDO	8972	35	KDX仙台ビル	青葉区本町1	オフィス	SRC/B1・10F	1984	21.00	2007.06
		IRE	8975	36	いちご仙台イーストビル	宮城野区宮城野1	オフィス	S/5F他	2008	18.40	2014.12
		SPI	8979	37	プロシード仙台小鶴新田	宮城野区新田東3	住宅	RC/8F	-	6.98	2016.11
		SPI	8979	38	プロシード仙台上杉	青葉区上杉2	住宅	RC/13F	2017	15.60	2017.12
		DHR	8984	39	カスターリア勾当台公園	青葉区国分町3	住宅	RC/B1・11F	2007	4.81	2010.04
		DHR	8984	40	カスターリア一番町(2棟)	青葉区一番町1	住宅	RC/10F・RC9F	2007	7.83	2010.04
		DHR	8984	41	カスターリア大町	青葉区大町2	住宅	RC/13F	2007	6.56	2010.04
		DHR	8984	42	カスターリア榴岡	若林区新寺4	住宅	RC/12F	2009	12.08	2012.09
		DHR	8984	43	フォレオせんだい宮の杜	宮城野区東仙台4	商業	S/2F	2009	69.60	2016.09
		DHR	8984	44	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04
		DHR	8984	45	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	泉区明通3	物流	S/2F	2015	73.00	2018.04
		JRH	8986	46	willDo高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
		JRH	8986	47	willDo上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
		JRH	8986	48	ウェストパーク支倉	青葉区支倉町2	住宅	RC/B1・13F	2007	12.40	2012.03
		JRH	8986	49	フォレストヒル仙台青葉	青葉区川内渡橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06
		JRH	8986	50	グランドカーサ仙台五橋	若林区清水小路5	住宅	RC/16F	2007	21.00	2015.02
		JEI	8987	51	青葉通りプラザ(区分)	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	15.80	2014.02
		JEI	8987	52	仙信ビル	青葉区中央1	オフィス	SRC/B1/9F	1994	21.20	2019.11
城	仙台市	JRE	8952	1	仙台北町ホンマビルディング	青葉区本町2	オフィス	SRC/11F	1991	31.74	2001.09
		JRE	8952	2	定禅寺パークビル	青葉区国分町2	オフィス	SRC/B1・8F	1993	10.00	2005.01
県	仙台市	JRE	8952	3	東二番丁スクエア	青葉区一番町3	オフィス	SRC/B1・13F	2008	99.50	2013.01
		JRE	8952	4	AER(アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09

	NAF	3226	53	パークアクシス仙台	若林区新寺1	住宅	RC/13F	2008	23.20	2009.11
	NAF	3226	54	アルティス仙台花京院	青葉区花京院2	住宅	RC/11F	2008	5.40	2012.03
	NAF	3226	55	アルティス仙台木町通	青葉区木町通	住宅	RC/14F	2010	11.60	2012.03
	NAF	3226	56	ドーミー上杉	青葉区上杉5	住宅	RC/7F	1987	10.50	2017.06
	NAF	3226	57	ドーミー小田原	宮城野区小田原1	住宅	RC/8F	1988	5.21	2019.01
	MCU	3227	58	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4	オフィス	SRC/19FB2	1974	55.00	2017.04
	ADR	3269	59	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03
	ADR	3269	60	レジディア仙台宮町	青葉区宮町4	住宅	RC/8F	2008	5.29	2011.03
	ADR	3269	61	レジディア広瀬通	青葉区立町5	住宅	RC/10F	2010	4.94	2011.03
	ADR	3269	62	レジディアタワー仙台	若林区五橋3	住宅	RC/B1・19F	2008	17.05	2013.11
	ADR	3269	63	レジディア榴岡EAST・WEST	宮城野区鉄砲町77	住宅	RC/12F/11F	2006	17.96	2014.02
	ADR	3269	64	レジディア仙台本町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02
	ADR	3269	65	レジディア仙台原町	宮城野区原町	住宅	RC/13F	2007	5.93	2014.02
	ADR	3269	66	レジディア仙台一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/13F	2006	10.83	2014.12
	ADR	3269	67	レジディア榴岡公園	宮城野区原町3	住宅	RC/10F	2006	7.40	2019.12
	ADR	3269	68	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3	住宅	RC/14F	2019	14.09	2020.04
	KDR	3278	69	KDX定禅寺レジデンス	青葉区春日町3	住宅	RC/14F	2008	10.15	2012.05
	KDR	3278	70	KDXレジデンス一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/10F	2007	5.30	2013.08
	KDR	3278	71	KDXレジデンス仙台駅東	宮城野区鉄砲町西2	住宅	RC/14F	2019	13.40	2020.04
	GLP	3281	72	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
	GLP	3281	73	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09
	NPR	3283	74	プロロジスパーク仙台泉	泉区明通3	物流	S/2F	2015	48.20	2016.03
	NPR	3283	75	プロロジスパーク仙台泉2	泉区明通3	物流	RC/4F	2018	92.50	2019.06
	SHR	3309	76	グランマスト広瀬通	青葉区立町	住宅	RC/13F	2006	8.65	2020.04
	KRR	3453	77	ヨークタウン新田東	宮城野区新田東3	商業	S/1F	2004	32.52	2015.10
	SRI	3459	78	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
	SRI	3459	79	S-FORT片平	青葉区片平0	住宅	RC/12F	2006	23.30	2015.07
	SRI	3459	80	S-FORT宮町	青葉区宮町1	住宅	RC/9F	2001	10.85	2016.08
	SRI	3459	81	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
	NMF	3462	82	NMF仙台青葉通りビル	青葉区一番町2	オフィス	SRC/B2・11F	1968	20.30	2005.11
	NMF	3462	83	ブラウドフラット五橋	青葉区五橋2	住宅	RC/13F	2007	6.52	2017.05
	NMF	3462	84	ブライムアーバン長町一丁目	太白区長町1	住宅	RC/13F	2008	11.40	2008.02
	NMF	3462	85	ブライムアーバン八乙女中央	泉区八乙女中央3	住宅	RC/8F	2008	4.66	2008.02
	NMF	3462	86	ブライムアーバン堤通雨宮	青葉区堤通雨宮	住宅	SRC/24F	1995	9.49	2008.07
	NMF	3462	87	ブラウドフラット河原町	若林区南小泉	住宅	RC/6F	2008	7.35	2008.07
	NMF	3462	88	一番町stear	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06
	NMF	3462	89	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06
	NMF	3462	90	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	10.60	2013.04
	MRR	3470	91	アルティザ仙台花京院	宮城野区車町	住宅	RC/14F	2009	27.30	2016.07
	MRR	3470	92	M1キューブ仙台クロスロード	青葉区中央2	商業	S/4F	1991	13.33	2020.03
	MIR	3476	93	スーパーホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2	ホテル	RC/10F	2007	12.80	2016.12
	XRI	3488	94	ホテルビスタ仙台	宮城野区榴ヶ岡1	ホテル	S/12F	2016	44.00	2018.02
	TLR	3492	95	L.Biz仙台	宮城野区榴ヶ岡4	オフィス	S/8F	1993	16.80	2018.07
	TLR	3492	96	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	SRC/8FB1	1999	17.40	2018.07
多賀城市	MEL	3481	97	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄2	物流	SRC/4F	2009	73.88	2020.09
岩沼市	NPR	3283	98	プロロジスパーク岩沼	空港南3	物流	土地		11.79	2020.05*
石巻市	AEON	3292	99	イオンモール石巻	茜平4	商業	S/3F	2007	66.80	2013.11
富谷市	GLP	3281	100	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01
	GLP	3281	101	GLP富谷VI	成田9	物流	S/3F	2016	59.40	2016.09
大崎市	OOR	3472	102	大江戸温泉物語 幸雲閣	鳴子温泉	ホテル	RC/8F	1965	10.40	2017.12
大和町	IIF	3249	103	IIF大和ロジスティックセンター	まいの2	物流	S/1F	2006	15.46	2017.02
利府町	AEON	3292	104	イオンモール利府	利府町	商業	SRC/2F	2000	25.60	2015.02
宮 城 県				合 計					2,654.21	104件

県	都市名	投資法人	証券コード	NO	物件名称	所在	用途	規模	新築年	取得価格	取得日
青森県	青森市	KRR	3453	105	スーパースポーツゼビオ青森中央店	東大野2	商業	S/2F	2005	8.98	2015.02
	青森市	KRR	3453	106	ケーズデンキ青森本店	東大野3	商業	S/3F	2005	14.69	2015.02
	青森市	DHR	8984	107	ドリームタウンAli	浜田3	商業	S/2F	2007	81.00	2016.09
	弘前市	INV	8963	108	アートホテル弘前シティ	大字大町	ホテル	SRC/12FB1	1989	27.23	2018.02
	上北郡	KDR	3278	109	クラウンヒルズおがわらこ	上北郡東北町	ヘルスケア	S/3F	2007	13.80	2015.07
秋田県	秋田市	KDR	3278	110	さわやか桜壺番館	秋田市卸町10	ヘルスケア	S/4F	2007	9.89	2015.07
	秋田市	MIR	3476	111	ダイワロイネットホテル秋田	秋田市大町2	ホテル	S/14F	2006	20.42	2016.12
	秋田市	MRR	3470	112	MRRあきた	秋田市茨島1	商業	S/1F	1994	8.40	2018.01
	秋田市	MRR	3470	113	MRRあきたⅡ	秋田市茨島1	商業	S/1F	2004	9.70	2020.01
岩手県	盛岡市	OJR	8954	114	盛岡南SCサンサ	津志田西2	商業	S/1F	2006	28.00	2012.07
	盛岡市	AEON	3292	115	イオンモール盛岡	前潟4	商業	S/B1・3F	2003	53.40	2013.11
	盛岡市	TLR	3492	116	盛岡駅前通ビル	駅前通り16	オフィス	SRC/9F	1987	14.80	2018.07
	盛岡市	TLR	3492	117	ドーミーイン盛岡	中央通2	ホテル	RC/10F	2019	25.20	2019.06
	盛岡市	INV	8963	118	アートホテル盛岡	大通3	ホテル	SRC/15FB1	1981	56.43	2020.01
	滝沢市	DHR	8984	119	Dプロジェクト盛岡	大釜風林	物流	S/2F	2002	12.00	2016.09
	滝沢市	DHR	8984	120	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	大釜風林	物流	S/2F	2015	12.80	2016.09
	一関市	HRR	3287	121	チサンイン岩手一関インター	赤荻	ホテル	RC/4F	2009	7.00	2014.05
	北上市	MIR	3476	122	コンフォートホテル北上	川岸1	ホテル	RC/6F	2009	8.20	2018.03
	紫波郡	GLP	3281	123	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	3249	124	盛岡ロジスティクスセンター	矢巾町	物流	S/2F	2005	6.00	2014.02
	紫波郡	IIF	3249	125	盛岡ロジスティクスセンターⅡ	矢巾町	物流	S/2F	1997	13.02	2017.05
山形県	山形市	AEON	3292	126	イオンモール山形南	若宮3	商業	S/3F	2000	13.50	2015.02
	山形市	OJR	8954	127	リッチモンドホテル山形駅前	双葉町1	ホテル	RC/12F	2007	23.00	2015.09
	山形市	TLR	3492	128	山形駅前ビル	七日町1	オフィス	SRC/9F/B2	1984	6.00	2018.07
福島県	福島市	NBF	8951	129	NBFユニックスビル	栄町6	オフィス	SRC/B2/11F	1994	43.70	2001.05
	福島市	HRR	3287	130	チサンイン福島西インター	成川	ホテル	RC/5F	2008	6.72	2014.05
	福島市	JRH	8986	131	ニチイケアセンター福島大森	大森町	ヘルスケア	S/3F	2009	2.65	2014.11
	郡山市	GLP	3281	132	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	3281	133	GLP郡山Ⅱ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
	郡山市	IRE	8975	134	郡山ビックアイ(区分)	駅前2	オフィス	SRC/B1/14F	2001	16.60	2015.05
	郡山市	IIF	3249	135	IIF郡山ロジスティクスセンター	大槻町	物流	SRC/3F	2009	25.85	2018.03
	郡山市	TLR	3492	136	EME郡山ビル	虎丸町2	オフィス	SRC/8F/B1	1988	9.00	2018.07
	会津若松市	OOR	3472	137	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	東山町	ホテル	RC/8F	1964	12.30	2017.12
	須賀川市	INV	8963	138	イオンタウン須賀川	古河105	商業	S/1F	2005	23.20	2010.02
東北圏				合 計						688.76	34件
宮城・東北圏								総額	3,342.97		138件
2020.4.01に8986「日本賃貸住宅投資法人」と3308「日本ヘルスケア投資法人」が合併:8986が名称変更「大和証券リビング投資法人」で存続											
2020.3.02に3468「スターアジア不動産投資法人」と3473「さくら総合リート投資法人」が合併:2020.8.01に3468「スターアジア投資法人」が存続											
2020.10.27に8953「日本リテールファンド投資法人」と3227「MCUBS Midcity投資法人」が合併:2021.3.01に8953「日本都市ファンド投資法人」で存続											

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2020年9月30日現在)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	996.16	30	24	17
商業	742.22	22	24	17
住宅	575.98	17	52	38
物流	669.78	20	21	15
ホテル	320.49	10	13	10
ヘルスケア	38.34	1	4	3
総合計	3,342.97	100	138	100

県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	145.70	4	5	4
秋田県	48.41	1	4	3
岩手県	244.93	8	12	9
宮城県	2,654.21	80	104	75
山形県	42.50	1	3	2
福島県	207.22	6	10	7
合 計	3,342.97	100	138	100

全国対比

全 国	19.97兆円	4254件
東 北	3342.97億円	138件
比 率	1.67%	3.24%

取得年度内訳

年	金額(億円)	件数
2001	75.44	2
2002	31.50	1
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	30.30	2
2006	24.14	2
2007	111.06	3
2008	67.30	5
2009	23.20	1
2010	140.82	12
2011	10.23	2
2012	103.13	7
2013	537.84	15
2014	216.94	15
2015	496.48	16
2016	416.55	13
2017	344.40	12
2018	275.86	13
2019	190.51	6
2020	247.27	11
合計	3342.97	138

2020年 J-REIT・宮城県・東北圏で取得・売却した物件(9月30日現在)

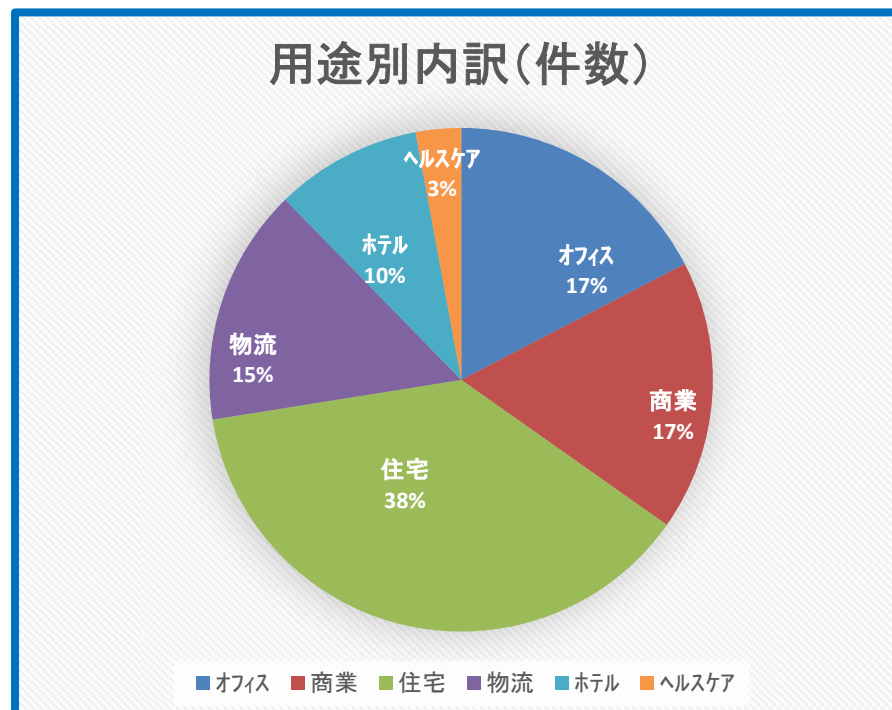
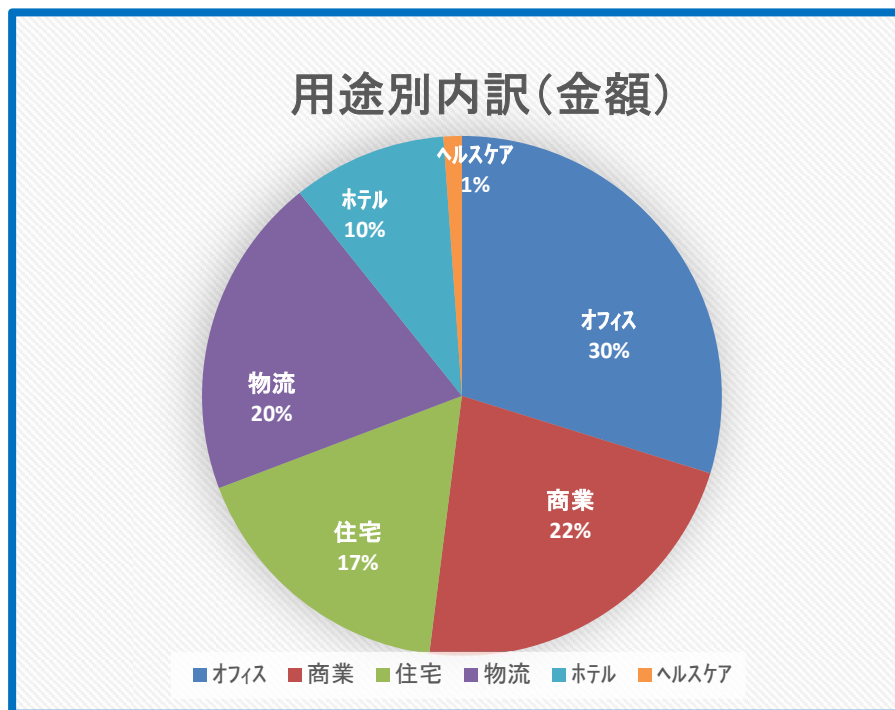
	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額
取得物件	1.06	1.21	マリモ地方創生リート	MRRあきたⅡ	秋田市茨島1	商業	9.70
	3.27	3.31	投資法人 みらい	M1キューブ'仙台クロスロード'	仙台市青葉区中央2	商業	13.33
	4.15	4.02	積水ハウスリート	グランマスト広瀬通	仙台市青葉区立町2	住宅	8.65
	8.13	9.01	三菱地所物流リート	MJロジパーク仙台Ⅰ	多賀城市栄2	物流	73.88
	10.27	12.17	平和不動産リート	東菱ビルディング	仙台市青葉区一番町1	ビル	25.01
	10.21	信託土地	日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼Ⅰ	岩沼市空港南3	物流	11.79
					取得合計	6	142.36
					宮城県	5	132.66
売却物件	1.29	2.28	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	KDXレジデンス泉中央	仙台市泉区市名坂	住宅	5.40
	4月火事で消滅		日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼Ⅰ	岩沼市空港南3	物流	56.70
					売却合計	2	62.10
					宮城県	2	62.10
					差引金額	2	26.28

2019年 J-REIT・宮城県・東北圏で取得・売却した物件 (12月31日現在)							
	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額(億円)
取得物件	1.29	1.29	日本アコモデーション	ドーミー小田原	仙台市宮城野区小田原1	用途	5.21
	6.04	6.06	日本プロロジスリート	プロロジスパーク仙台東2	仙台市泉区明通3	物流	92.50
	6.06	6.28	タカラレーベン	ドーミーイン盛岡	盛岡市中央通2	ホテル	25.20
	7.31	7.31	オリックス不動産	仙台南町通ビル	仙台市青葉区中央3	商業	39.00
	8.29	12.19予定	アドバンス・レジデンス	レジディア榴岡公園	仙台市宮城野区原町	住宅	7.40
	5.27	2020.01.17予定	平和不動産リート	HF仙台東長町レジデンス	仙台市太白区長町4	住宅	10.30
	9.10	2020.03.23予定	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台上杉	仙台市青葉区上杉3	住宅	14.09
	9.12	契約日から6カ月以内	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	KDXレジデンス仙台駅東	仙台市宮城野区鉄砲町西2	住宅	13.40
	11.12	11.13	ジャパンエクセレント	仙信ビル	青葉区中央1-6-27	ビル	15.80
	12.09	2020.1.06	インヴィンシブル	アートホテル盛岡	盛岡市大通3-3-18	ホテル	56.43
	12.26	2020.4.24	平和不動産リート	HF仙台北町レジデンス	青葉区本町2-9-12	住宅	10.70
					取得合計(東北)	11	290.03
					取得合計(宮城県)	9	208.40
売却物件	2018.12.25	1.24	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	KDXレジデンス勾当台	仙台市青葉区上杉1	住宅	7.30
	2.18	2.19	オリックス不動産	グランマート手形	秋田市手形休下町2	商業	11.20
	2018.11.14	4.05	ケネディクス商業リート	ソラプラザ(持分51%)	仙台市青葉区花京院1	商業	30.50
	4.12	8.09	日本リテールファンド	イオン仙台中山店	仙台市泉区南中山1	商業	99.20
	8.3	9.02	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台南	岩沼市空港南3	物流	15.81
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	リビングステージ東仙台	宮城野区新田2	住宅	3.63
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	リビングステージ南仙台	太白区西中田4	住宅	2.22
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	高砂式番館	宮城野区高砂1	住宅	7.57
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3	住宅	2.80
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	グリーンパーク小松島	青葉区小松島2	住宅	4.21
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	3.16
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	グランメゾン七福	太白区富沢南2	住宅	3.00
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	willDo 西下台町	盛岡市西下台町16	住宅	5.93
					売却合計(東北)	13	196.53
					売却合計(宮城県)	11	179.40
合 計					取得+売却合計(東北)	24	486.56
					取得+売却合計(宮城県)	20	387.80

宮城県・東北圏J-REIT 用途別内訳(2020.09)

用途別内訳(金額)		
項 目	金額(億円)	%
オフィス	996.16	30
商業	742.22	22
住宅	575.98	17
物流	669.78	20
ホテル	320.49	10
ヘルスケア	38.34	1
総合計	3,342.97	100

用途別内訳(件数)		
項 目	件数	%
オフィス	24	17
商業	24	17
住宅	52	38
物流	21	15
ホテル	13	10
ヘルスケア	4	3
総合計	138	100

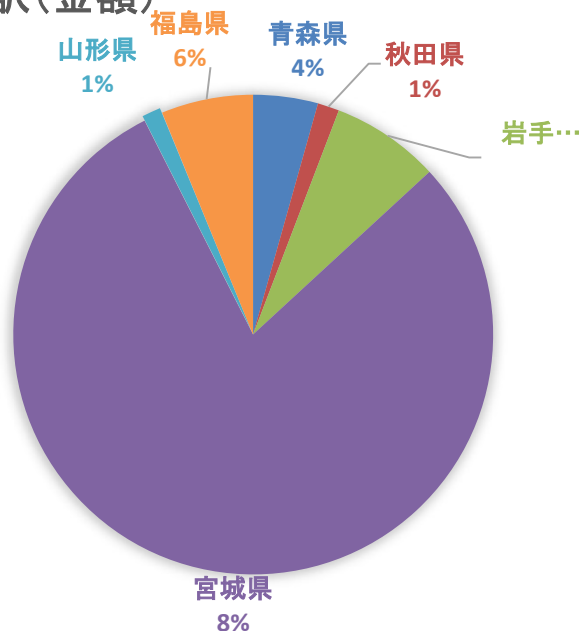


宮城県・東北圏J-REIT 地域別内訳(2020.09)

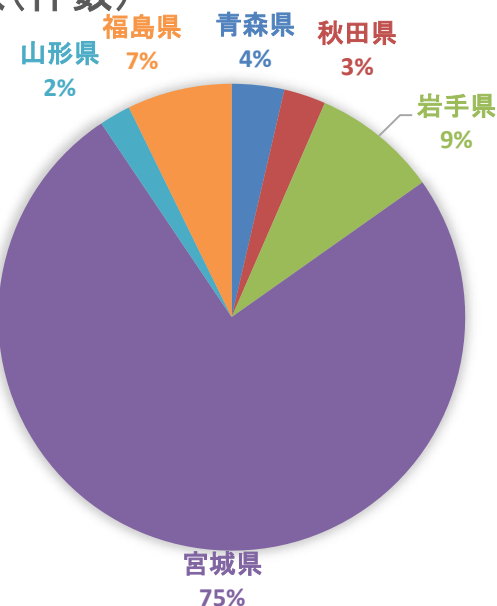
県別内訳(金額)		
県名	金額(億円)	%
青森県	145.70	4
秋田県	48.41	1
岩手県	244.93	8
宮城県	2,654.21	80
山形県	42.50	1
福島県	207.22	6
合 計	3,342.97	100

県別内訳(件数)		
県名	件数	%
青森県	5	4
秋田県	4	3
岩手県	12	9
宮城県	104	75
山形県	3	2
福島県	10	7
合 計	138	100

県別内訳(金額)



県別内訳(件数)



IV.仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2020年9月30日現在)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2020年9月現在)【アセットブレインズ調査】

	種類/年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年9月	
		件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
件数	土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	16	26	32	45	21	28	15	33
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	10	22
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	12	27
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	5	11
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	3	7
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100	45	100
金額	単位:億円	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	150.90	16	176.90	21	498.14	47	266.38	25	180.23	31
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	157.57	18	65.28	6	144.79	13	69.39	12
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	353.70	41	200.51	19	246.80	23	198.79	34
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	48.70	6	102.70	10	300.35	28	29.83	5
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	12	145.40	14	107.80	10	109.88	18
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	12.80	1	14.40	2	44.00	4	8.50	1	0.00	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	25.98	3	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	932.72	100	852.72	100	1056.03	100	1074.62	100	588.12	100

2020年9月・事業用不動産取引状況【単位:億円】

【種類別内訳】					【買主地域別内訳】			
		単位 億円					金額	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		宮城県	229.62	25
土 地	15	33.0	180.23	31.0		青森県	0	0
マンション	10	22.0	69.39	12.0		秋田県	10.00	1
ビ ル	12	27.0	198.79	34.0		岩手県	0	0
商業施設	5	11.0	29.83	5.0		山形県	8.00	1
物流施設	3	7.0	109.88	18.0		福島県	9.58	1
ホテル	0	0.0	0.00	0.0		その他	330.92	17
その他	0	0.0	0.00	0.0				
合 計	45	100.0	588.12	100.0		合 計	588.12	45
【売主・買主別内訳】								
		売 主			買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	1	2.0	5.40	1.0	4	9.0	120.87	20.0
ファンド会社	4	9.0	101.88	17.0	6	13.0	134.40	23.0
デベロッパー	4	9.0	92.50	16.0	6	13.0	86.00	15.0
不動産会社	12	27.0	84.41	14.0	13	29.0	74.15	13.0
法 人	20	44.0	276.09	47.0	14	31.0	161.20	27.0
個 人	4	9.0	27.84	5.0	2	5.0	11.50	2.0
合 計	45	100.0	588.12	100.0	45	100.0	588.12	100.0
不動産関係取引	21	47.0	284.19	48.0	29	64.0	415.42	87.0
信託受益権取引	9 件(20%) 249.27億円(42%)							

前年同時期比較(2020.09)

件数:45件／前年:55件(-10件・82%)

金額:588.12億円／前年:848.93億円(-260.81億円・69%)

2019年9月・事業用不動産取引状況【単位:億円】

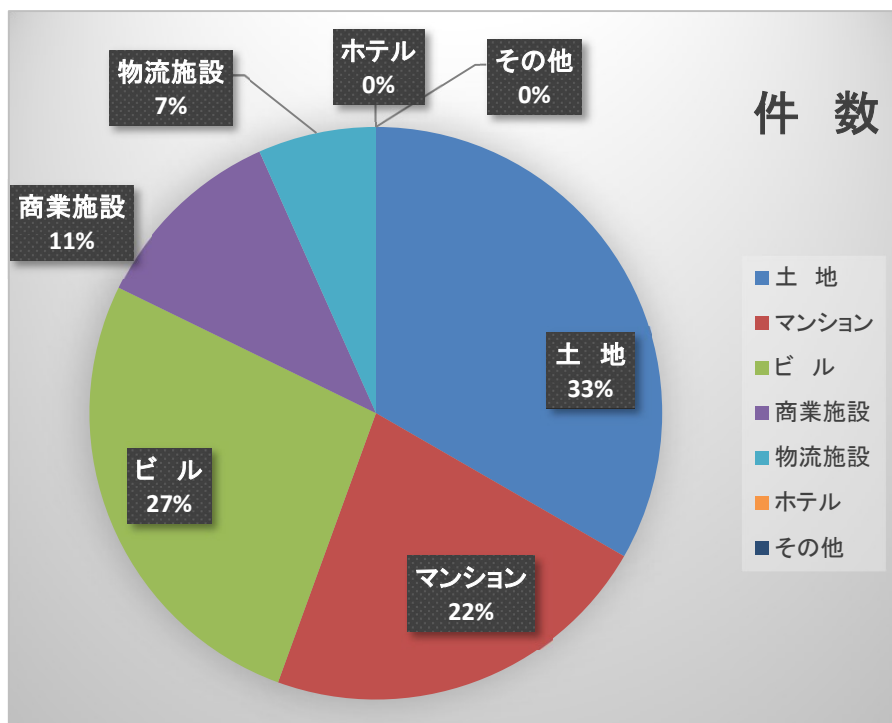
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】		
		単位 億円					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比	宮城県	金額	件数
土 地	15	27.0	163.28	19.0	青森県	0	0
マンション	12	22.0	95.00	11.0	秋田県	9.5	1
ビ ル	11	20.0	214.00	25.0	岩手県	10	2
商業施設	14	25.0	260.35	31.0	山形県	0	0
物流施設	2	4.0	107.80	13.0	福島県	15	2
ホテル	1	2.0	8.50	1.0	その他	585.33	24
その他	0	0.0	0.00	0.0			
合 計	55	100.0	848.93	100.0	合 計	848.93	55
【売主・買主別内訳】							
売 主				買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額
J-REIT	4	7.0	152.30	18.0	7	13.0	181.90
ファンド会社	7	13.0	161.01	19.0	5	9.0	117.25
デベロッパー	6	11.0	109.05	13.0	7	13.0	77.98
不動産会社	14	25.0	125.27	15.0	10	18.0	95.50
法 人	21	38.0	271.85	32.0	25	45.0	375.80
個 人	3	6.0	29.00	3.0	1	2.0	3.50
合 計	55	100.0	848.93	100.0	55	100.0	848.93
不動産関係取引	31	56.0	548.08	65.0	29	53.0	469.63
信託受益権取引	16件(29%)		432.95億円(51.0%)				

2020年9月・事業用不動産取引状況【単位:億円】

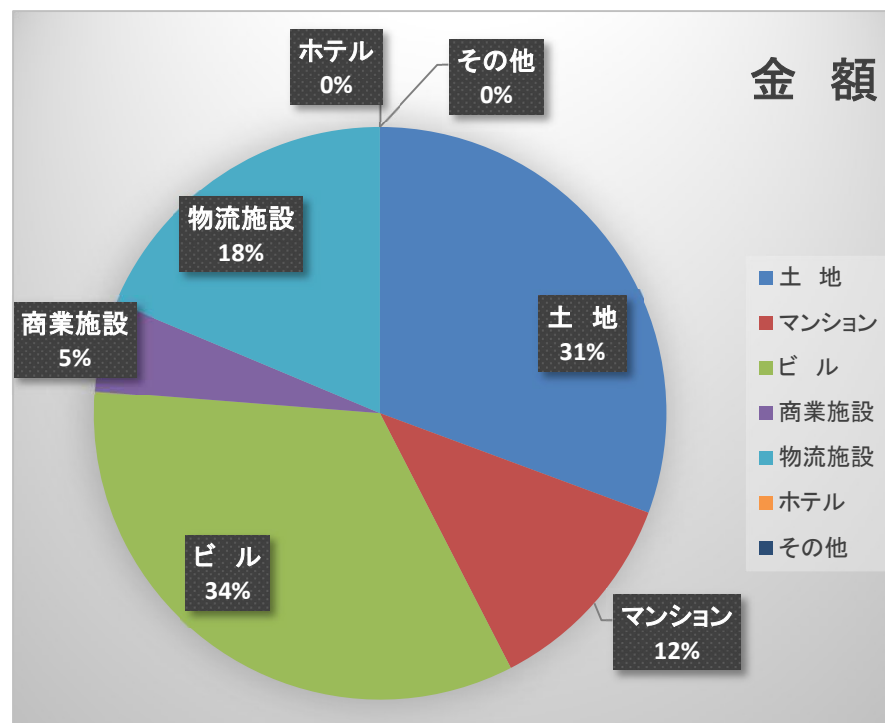
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】		
		単位 億円					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比	宮城県	金額	件数
土 地	15	33.0	180.23	31.0	青森県	0	0
マンション	10	22.0	69.39	12.0	秋田県	10.00	1
ビ ル	12	27.0	198.79	34.0	岩手県	0	0
商業施設	5	11.0	29.83	5.0	山形県	8.00	1
物流施設	3	7.0	109.88	18.0	福島県	9.58	1
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	その他	330.92	17
その他	0	0.0	0.00	0.0			
合 計	45	100.0	588.12	100.0	合 計	588.12	45
【売主・買主別内訳】							
売 主				買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額
J-REIT	1	2.0	5.40	1.0	4	9.0	120.87
ファンド会社	4	9.0	101.88	17.0	6	13.0	134.40
デベロッパー	4	9.0	92.50	16.0	6	13.0	86.00
不動産会社	12	27.0	84.41	14.0	13	29.0	74.15
法 人	20	44.0	276.09	47.0	14	31.0	161.20
個 人	4	9.0	27.84	5.0	2	5.0	11.50
合 計	45	100.0	588.12	100.0	45	100.0	588.12
不動産関係取引	21	47.0	284.19	48.0	29	64.0	415.42
信託受益権取引	9 件(20%)		249.27億円(42%)				

事業用不動産取引状況【種類別内訳】2020年9月

【種類別内訳】 件 数		
種 類	件 数	構成比
土 地	15	33.0
マンション	10	22.0
ビ ル	12	27.0
商業施設	5	11.0
物流施設	3	7.0
ホテル	0	0.0
その他	0	0.0
合 計	45	100.0



【種類別内訳】 金 額		
種 類	金 額	構成比
土 地	180.23	31.0
マンション	69.39	12.0
ビ ル	198.79	34.0
商業施設	29.83	5.0
物流施設	109.88	18.0
ホテル	0.00	0.0
その他	0.00	0.0
合 計	588.12	100.0



1. 仙台圏の事業用不動産取引状況の推移

■ **2020年09月現在:取引件数 45件(前年55件)、取引金額 588.12億円(前年848.93億円)**

前年同期対比 : 取引件数 -10件(82%)、取引金額 -260.81億円(89%)

●新型コロナウイルスの影響で取引件数、取引金額とも前年より減少している。

■ 種類別内訳

・土地・マンション・ビル・物流施設は前年対比でほぼ横ばい。

・商業施設の取引が大幅に減少している。(件数:-9件・金額:-231億円)

2. 売主・買主別の内訳

■ 売主: J-REIT・ファンド会社・デベロッパーの売主が減少

■ 買主: 一般法人の買主が減少(25件→14件)(375.8億円→161.2億円)

・ **信託受益権取引が減少(16件→9件)(433億円→242億円)**

3. 今年の特徴

■ 新型コロナウイルスの影響で取引は前年より減少しており、停滞している。

特に影響が大きい商業施設・サービス系やホテルの取引が成立していない。

4. 今後の見通し

■ 物件不足の状況は継続しており、物件価格の下落は見込めない。

2021年の法人決算は減収減益が予想され、決算対策のための資産売却の動きが注目される。

新型コロナウイルスの影響で、今後の動向に関して「不透明」な要素が多いことから、売主・買主とも慎重な姿勢にあり、「様子見」の状況にある。しかしながら「金余り現象」は益々深まり、金融環境も安定しており、投資家の潜在的な投資意欲は衰えておらず、コロナの収束次第ではバブルの予感も感じられる。

取引情報 (2020年9月30日現在)

【種類】土地：L・マンション：MS・オフィス：B・商業施設：S・ホテル：H・物流施設：BR・その他：E

【区分】J-REIT：J・ファンド会社：F・不動産会社：E・デベロッパー：D・法人：C・個人：P

NO	種類	名 称	所 在	規 模	売区分	買区分
1	L	売地(中央4)勅使河原ビル	青葉区中央4-4-4	約270坪	P	D
2	L	NHK仙台放送局①	青葉区錦町1-209	5184.5㎡	C	D
3	L	NHK仙台放送局②	青葉区錦町1-218	1101.64㎡	C	D
4	L	NHK仙台放送局③	青葉区上杉3-112	1506.5㎡	C	D
5	L	売地(名掛丁)	宮城野区名掛丁203-11	509.6㎡	E	E
6	L	土地(支倉町2)	青葉区支倉町2	約470坪	E	E
7	L	土地(本町2)	青葉区本町2-8-12	約550坪	F	D
8	L	売地(錦町・KKRホテル跡地)	青葉区錦町1-181	4298㎡	C	C
9	L	売地(国分町2)ピースパーキング	青葉区国分町2-13-3	697.28㎡	F	C
10	L	売地(中央3)SSスチールビル	青葉区中央3-4-6	約400坪	C	C
11	L	売地(本町2丁目)	青葉区本町2-7-1	約150坪	E	E
12	L	売地(上杉3)	青葉区上杉3-313-1	1016.21㎡	P	D
13	L	売地(大沢3丁目・ヤマト運輸)	泉区大沢3-1-3	26157.34㎡	C	F
14	L	売地(花京院2)	青葉区花京院2-71-2	1246.2㎡	C	E
15	L	売地(鉄砲町中)	宮城野区鉄砲町中4-13	571.37㎡	D	E
16	MS	RENATO広瀬通	青葉区国分町2-2-8	SRC9FB1/38戸	F	C
17	MS	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂字石止45-2	RC5F	J	F
18	MS	グランマスト広瀬通	青葉区立町2-14	RC13F	E	J
19	MS	ボナール錦町	青葉区錦町2-4-16	RC8F/42戸	P	C
20	MS	ハynes片平	青葉区片平1-3-36	SRC10F/35戸	E	E
21	MS	ペアレス泉高森パーク	泉区高森2-1	RC6F/116戸	D	E
22	MS	ベルメゾン泉中央	泉区七北田字朴木沢93-5	RC6F/30戸	E	E
23	MS	ロイヤルヒルズ大和町	若林区大和町3-12-3	RC5F	E	P
24	MS	田子ガーデンハイツ	宮城野区田子2-25-1	RC4F/43戸	P	C
25	MS	アップル泉中央	泉区泉中央1-33-7	RC7F	E	E
26	B	インテリックスビル	青葉区本町1-6-23	SRC10FB1	E	C
27	B	仙台中央ビル	青葉区一番町2-8-12	RC9F	C	C
28	B	社の都信金・中央支店	青葉区中央1-6-28	S8F	C	C
29	B	ヒューマン青葉通ビル	青葉区一番町3-3-7	SRC10FB1	C	C
30	B	仙台海京院テラス	青葉区花京院1-11-1	S9F	D	F
31	B	マックスマクタビル	青葉区中央3-6-8	S8F	C	F
32	B	幕田	若林区卸町2-8-12	1642.59㎡	C	E
33	B	科研製薬ビル	青葉区本町通1-1-25	495㎡	C	E
34	B	21世紀プラザ研究センター	泉区高森2-1-9	RC4FB1	C	C
35	B	ソララガーデン仙台海京院(区分)	青葉区花京院1-2-3	?	C	F
36	B	第2勝山ビル	青葉区中央2-10-1	RC6FB1	C	C
37	B	東菱ビルディング	青葉区一番町1-8-1	SRC8FB1	C	J
38	S	MIキューブ仙台クリスロード	青葉区中央2-2-24	S4F	E	J
39	S	本町エンドウビル	青葉区本町2-9-1	RC6F	E	E
40	S	ウジエスーパー明石南店	泉区明石南3-1-1	1439.08㎡	C	C
41	S	宝屋ビル(河合楽器)	青葉区一番町4-3-28	RC4F	C	E
42	S	上杉21ビル	青葉区上杉1-8-7	RC2F	C	P
43	BR	SEIYU仙台センター	宮城野区扇町4-3-15	14428.36㎡	E	C
44	BR	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄2-202-4	SRC4F	F	J
45	BR	Dプロジェクト仙台南吉成	青葉区南吉成6-6-2	S2F	D	F

取引情報 (種類別) 2019年

【種類】土地:L・マンション:MS・オフィス:B・商業施設:S・ホテル:H・物流施設:BR・その他:E

【区分】J-REIT:J・ファンド会社:F・不動産会社:E・デベロッパー:D・法人:C・個人:P

NO	種類	名 称	所 在	規 模	売区分	買区分
1	L	売地(立町)	青葉区立町19-5	1740.66㎡	P	D
2	L	売地(国分町1)	青葉区国分町1-7-4	798.24㎡	C	E
3	L	売地(一番町4)	青葉区一番町4-2-9	854.04㎡	C	C
4	L	売地(本町2)	青葉区本町2-6-23	304.5㎡	E	C
5	L	売地(上杉1丁目)	青葉区上杉1-3	352.8坪	D	C
6	L	売地(台原5丁目)	青葉区台原5-407-1	4929.36㎡	E	D
7	L	売地(茂庭)	太白区茂庭	1万坪	C	C
8	L	売地(田子西2)	宮城野区田子西2	6000坪	C	E
9	L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-320-1	301.9㎡	E	D
10	L	売地(八本松2)	太白区八本松2	2024.15㎡	E	C
11	L	売地(卸町)	若林区卸町4-8-5	6861.22㎡	C	C
12	L	売地(西中田4)	太白区西中田4-2	1000坪	P	D
13	L	売地(あすと長町3)	太白区あすと長町3-1-2	16297.31㎡	D	C
14	L	売地(春日町)	青葉区春日町11-4	706.84㎡	C	C
15	L	売地(車町)	宮城野区車町102-8	641.39㎡	C	D
16	L	売地(北目町)	青葉区北目町6-1	536.39㎡	C	D
17	L	売地(六丁の目南町)	若林区六丁の目南町9-1	約1000坪	C	C
18	L	売地(多賀城市宮内1)	多賀城市宮内1-73-2	21915.09㎡	D	C
19	L	売地(南町通り)	仙台市中央3-8-1	1508.19㎡	P	D
20	L	売地(卸町2丁目)	若林区卸町2-1-9	約2000坪	C	D
21	L	売地(長町6丁目)	太白区長町6-836-9	2278.43㎡	E	C
22	MS	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉1-3-25	RC10F	J	C
23	MS	コンフォート上杉	青葉区上杉6-8-35	RC10F	E	C
24	MS	ドーミー小田原	宮城野区小田原1-3-3	RC8F・78戸	F	J
25	MS	山谷物産ビル	青葉区上杉1-7-1	RC6F	C	C
26	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1-10	SRC11F	F	C
27	MS	HF仙台長町レジデンス	太白区長町3-4-20	SRC13F	E	J
28	MS	レジディア榴岡公園	宮城野区原町南目字町144	RC10F	F	J
29	MS	D-ROOMあすと長町Ⅰ～Ⅷ	太白区あすと長町3-1-1	S3F	D	P
30	MS	エルスタンザ八幡	青葉区八幡3-17-20	RC6F	E	C
31	MS	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3-3-28	RC14F/92戸	E	J
32	MS	KDXレジデンス仙台駅東	宮城野区鉄砲町西2-3	RC12F	F	J
33	MS	グランメゾン七福	太白区富沢南2-20-6	RC5F	J	F
34	MS	リビングステーション東仙台	宮城野区新田2-18-25	RC6F	F	F
35	MS	ロイヤルガーデン森山公園	青葉区北根3-25-25	RC7F	J	F
36	MS	グリーンパーク小松島	青葉区小松島2-9-5	SRC10F	J	F
37	MS	ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2-22-30	RC5FB1	J	F
38	MS	リビングステーション南仙台	太白区西中田4-3-5	SRC10F	J	F
39	MS	高砂閣式番館	宮城野区高砂1-1-15	S10F	J	F
40	MS	HF仙台北町レジデンス	仙台市青葉区本町2-9-12	RC10F	E	J
41	B	NAIVS仙台ビル	宮城野区榴岡5-12-55	SRC6F	C	F
42	B	宮城第一信金	青葉区中央3-5-17	SRC7FB1	C	F
43	B	MKビル	青葉区一番町2-8-19	SRC8F	E	F
44	B	タケタ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	C	F
45	B	タケタ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	F	C
46	B	仙台SEビル	青葉区一番町1-5-16	RC7F	D	C
47	B	ICRビル	青葉区南吉成6-6-3	RC3F	C	F
48	B	大木青葉ビル	青葉区二日町9	RC7F	E	C
49	B	仙台南町通ビル	青葉区中央3-6-12	SB18F	E	J
50	B	第二河北ビル	青葉区五橋1-1-10	RC9FB1	C	J
51	B	シエロ仙台東口ビル	宮城野区榴岡4-12-1	S8F	E	C
52	B	仙台興和ビル	青葉区一番町2-4-1	RC15FB2	D	C
53	B	猪飼ビル	宮城野区榴岡2-1-4	RC5F	D	E
54	B	仙信ビル	青葉区中央1-6-27	SRC9FB1	E	E
55	S	OIDビル	青葉区一番町4-2-4	SRC5FB1	C	E
56	S	仙和ビル	青葉区中央2-2-14	S1F	C	E
57	S	ソラブラザ(持分51%)	青葉区花京院1-2-15	S15F	J	F
58	S	イオン仙台中山	泉区南中山1-35-40	SRC4F	J	C
59	S	支倉メディアカルビル	青葉区支倉町1-31	S6F	C	F
60	S	千足屋ビル	青葉区一番町3-6-11	RC8FB1	C	E
61	S	白松がモナカ本舗駅前店	青葉区中央3-1-23	S2F	C	C
62	S	ビルブラザ鶴ヶ谷	宮城野区鶴ヶ谷2-1-15	S1F×6棟	D	C
63	S	ファミリーマート仙台本町通り	青葉区本町通2-36	S1F	E	C
64	S	ニユー国分町ビル	青葉区国分町2-12-1	RC5FB1	E	C
65	S	白松がモナカ中央店	青葉区二日町2-1-26	S2F	C	E
66	S	同興ビル	青葉区二日町17-18	RC5F	P	E
67	S	エービーパーキング	青葉区大町1-2-20	221台	C	D
68	S	東一センタービル	青葉区一番町4-9-18	RC8FB1F	C	E
69	S	仙台東Kビル	宮城野区新田東3-5-2	S3F他	C	E
70	S	S10ビル	青葉区本町2-4-8	S5F	C	E
71	S	名取サンキ	名取市杜せきのした5-20-1	S3F他	E	E
72	BR	プロロジストパーク仙台泉2	泉区明通3-3-1	RC4F	J	J
73	BR	Dプロジクト仙台南	岩沼市空港南3-2-39	S-2F	J	C
74	H	ユニゾイン仙台	青葉区中央4-8-6	RC7F・246室	F	F

【新型コロナウイルスの影響】

区 分	影 響	動 向
不動産市場	・金融・投融資環境の変化 ・投資マインドの低下	・企業業績悪化に伴う賃料減額による収益の低下
オフィス	・賃料コストの削減・賃貸面積の縮小 ・空室率の上昇	・オフィス環境の改善 ・サテライトオフィスの新設
商業施設	・都市型施設の売上高減少 ・郊外型施設の売上高安定	・EC利用増加に伴い店舗のあり方も変化
住 宅	・賃貸住宅は投資不動産として安定 ・高額物件は需要減退	・失業者による家賃の減額要請・滞納の懸念
物流施設	・テナントとの契約が長期で安定	・EC利用促進で新設増加 ・サプライチェーンの見直しによる立地戦略の変化
ホテル	・観光客の減少により売上高が激減	・新規出店は鈍化
その他	・データセンターの需要増加	
戦 略	※「コロナ禍」におけるCRE（企業不動産）戦略の見直しが急務	

V.アセットブレインズ仙台ネットワーク

専門家 100 名による資産活用コンサルタント組織

アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

「すべてはお客様とその利益のために」をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング＆コーディネート機構です。フリー＆フェアで公平な組織体として、最新の動向と地元の状況に詳しい各業界の有力なブレーンを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●研究会組織 平成 10 年 9 月設立の「仙台アセットマネジメント研究会」と一体となり、最新の情報と豊富な手法を学び、仙台圏に活用するノウハウの発展に取り組んでいます。

●メンバー 現在第一線で活躍中のエキスパート 約 90 名で組織されており、タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを実施しています。

●会費 年会費 12,000 円

●組織図

アセットブレインズ仙台ネットワーク
【仙台アセットマネジメント研究会】
事務局長 佐々木 正之
事務局/〒981-3121 仙台市東区上谷町一丁目 7 番 35 号
TEL 022-732-6605 FAX 022-371-6800
HP: <http://www.asset-b.net/>
Mail: asset-b@cauone.net.jp

アセットブレインズ仙台ネットワーク 活動方針

プロジェクトテーマ

A・不動産証券化ビジネス

- 不動産証券化に関する各種データの整備とマニュアル作成
- ① 地方都市における不動産証券化に関する啓蒙活動とセミナーの開催
- ② 東北地区特化型不動産ファンド事業の推進と「みちのくREIT」の設立
- ③ オープンセミナー『不動産ファンドフォーラム仙台』の開催

B・高齢者関連ビジネス

- 民間企業が参入できる高齢者関連ビジネスの研究
- ① 「高齢者の住宅環境と老後の資産運用を考える会」の設立
- ② 健康者老人のためのシルバーライフプランナーの育成
- ③ 「新・エルダー市場」向け会員情報サービス事業の推進

C・企業支援ビジネス

- CRE(企業不動産)戦略に関する研究とCREマネジメントの推進
- ① 地方都市におけるCRE戦略の啓蒙活動とセミナーの開催
- ② CREマネジメントに関する調査・研究事業及び情報システム開発事業
- ③ 「みちのくCRE研究会」の設立及びCREマネジャーの育成

例会・オープンセミナーの開催

- 会員の知識の向上とネットワーク化を目的として2ヶ月に1回程度「例会」を開催
会員及び関係者からタイムリーなテーマを選択
- 一般法人を対象として、各種団体と連携したオープンセミナーや研修会を開催

【事務局長プロフィール】

佐々木 正之 (ささき まさゆき)
アセットブレインズ仙台ネットワーク 事務局長
株式会社 ナカリエステート 常務取締役
東北学院大学法学部法律学科 1976 年卒 業。
信託会社・リース会社等勤務経験。
1989 年ナカリ株式会社グループの不動産事業会社、
株式会社ナカリエステートへ取締役として入社。
1995 年「アセットブレインズ仙台ネットワーク」を設立。
同時に研究会組織「仙台アセットマネジメント研究会」を立ち上げる。
プロジェクトテーマを中心として定期的に例会やセミナーを開催。講演会の講師としても活躍中。

【講演・セミナー実績】

『不動産ファンドフォーラム仙台』『不動産市場動向セミナー』『仙台商工会議所不動産部会・理財部会』
『賃貸住宅フェア仙台』『全日本不動産協会』『全国不動産取引業協会』『不動産鑑定士協会』
『不動産コンサルティング協会』『日本不動産学会』『不動産証券化協会』『不動産適正取引推進機構』
『金融機関向け研修会』『不動産会社社員研修会』『各種異業種交流会・勉強会』 他
【執筆・取材協力】
『河北新報』『日本経済新聞』『建設新聞』『仙台経済界』『住宅新報』『全国賃貸住宅新聞社』
『東洋商工リサーチ/TSR情報』『』 『東北ジャーナル』
『総合ユニコム/月刊プロパティマネジメント』『日経不動産マーケット』『週刊ダイヤモンド』 他
【定期レポート】 『仙台・東北圏の最新不動産事情』 他

■ナカリグループの紹介

「信頼の企業」を目指すナカリグループ

ALL RICE MAKER

ナカリ株式会社

「信頼の企業」を目指すナカリグループ

○米穀事業 □不動産事業

オールライスメーカーとしての役割を担うために「川上から川下まで」の一貫体制をとの発想に沿って、米穀産
 品小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大規模炊飯センター「ホン・リー宮城(株)」を設立いたしました。
 さらに、お取引先の店舗開発を行う不動産会社「(株)ナカリエステート」、関連事業の企画、管理を行う「株式会社
 アーバン開発」を設立いたしました。これら「ナカリグループ」のそれぞれがプロフェッショナル事業として自覚
 し、お取引先の幅広いニーズにお応えしております。

米穀産前・加工・精米販売を中心に約90年の歴史を誇るオールライスメーカー「ナカリ(株)」を中核に、米穀事
 業、不動産事業にウイングを広げるナカリグループ。堅実経営をモットーに信頼の企業づくりを目指しています。

ナカリ株式会社は、大正12年(1923年)ササニシキをはじめとする良質米の産地、中新田町に「中利商店」とし
 て誕生しました。以来、約80年にわたって業容を拡大し、日本屈指の米どころ・大崎郡土の豊かな恵みを幅広く
 集荷し、保管、加工、販売するトータルなオールライスメーカーへと成長してまいりました。地元の宮城県内はも
 とより、東北全域へ、さらには日本全国に販売網を広げる一方、備蓄米から特定米穀まで、あらゆる米を取り
 扱うことで、米を主力産業とする地域の発展とともに進んでまいりました。

堅実経営をモットーに「信頼の企業」を目指すナカリグループ。皆様のお役に立つべく努力いたしてまいります
 ので、益々のご支援、ご愛顧をお願い申し上げます。

会社概要

COMPANY

Nakari Co., Ltd.

ALL RICE MAKER

ナカリ株式会社

会社名	ナカリ株式会社
代表者	中村信一郎
創 業	大正12年
資本金	8,000万円
業務内容	●米穀販売部 - 各種米穀の製造及び販売 (一般米食米、炊飯米、無洗米、清酒用酒米、味噌用米、米軍用米、炊飯用米、ビール用米、ペット用米、他) ●米穀産前事業部 - 全米産前米、農産資材 等 ●農業資材部 - 農水省指定農業資材 備蓄米保管 ●エネルギー部 - 灯油販売 等 ●不動産部 - 不動産賃貸等
グループ会社	●タカラ米穀株式会社 - 米穀小売業(所在地: 宮城県) ●有限会社宮城ライス - 米穀卸売業(所在地: 仙台市泉区) ●ホン・リー宮城株式会社 - ご飯の炊飯会社(所在地: 仙台市) ●株式会社ナカリエステート - 不動産の総合コンサルタント(所在地: 仙台市泉区) ●株式会社アーバン開発 - 不動産の企画・管理(所在地: 仙台市泉区)
主要取引先	産地・米産メーカー(日本酒・焼酎・ビール)・味噌メーカー・全国米穀卸売小売業者 他
取引銀行	七十七銀行・三井住友銀行・三井住友UFJ銀行 他
従業員数	65名(グループ計 150名)
売上高	77億(グループ計165億) 平成30年度 実績
敷地面積	本社及び第1・2低温倉庫、10号倉庫(11,550㎡) 第3・4低温倉庫、8号倉庫(9,900㎡) 第1・2ライスセンター、BG精米工場(13,200㎡)

■ナカリグループの紹介

NAKARI

“投資用・事業用不動産の情報ステーション”

株式会社 ナカリエステート

HP: <http://www.nakari-estate.jp/> Mail: asset-bf@ac.aucione-net.jp

会社概要

- 所在地: 〒981-3121 宮城県仙台市青葉区上野一丁目7番35号
TEL: 022-375-9424 FAX: 022-374-4569
- 設立: 昭和61年8月
- 資本金: 1,000万円
- 代表取締役: 中村 光良・常務取締役: 佐々木 正之 (ナカリグループ不動産事業・総括責任者)
- 事業内容

【ナカリグループ所有不動産の資産管理・運用全般】

【分譲事業】 宅地造成、建売住宅販売、収益物件一棟売り 等

【仲介事業】 投資用・事業用不動産の企画仲介業務、出店テナントの仲介業務 等

【企画・コンサル事業】 収益物件の企画立案、複合商業施設の企画立案、不動産証券化の提案 等

主催団体 “専門家100名による資産活用コンサルタント組織”

アセットブレインズ仙台ネットワーク 「仙台アセットマネジメント研究会」

HP: <http://www.asset-b.net> Mail: asset-bf@ac.aucione-net.jp

TEL: 022-773-6685 FAX: 022-374-4569

- 設立: 平成10年9月
- 事務局長: 佐々木 正之
- メンバー: 「不動産・建設部会」「金融部会」「法務・マスコ部会」の専門家が約100名
- 例会: タイムリーなテーマにて例会やオープンセミナーを開催
- 定期レポート: 「仙台・東北圏の最新不動産事情」他

賃貸マンション “アーバンシリーズ” PM会社

株式会社 アーバン開発

●ナカリグループ及びオーナーが保有する資産管理会社として、収益不動産に関する企画立案から管理運営までトータルにマネジメントしています。

会社概要

TEL: 022-371-6560 FAX: 022-374-4569

- 設立: 平成2年3月
- 資本金: 1,000万円
- 代表取締役: 中村 光良

ナカリグループ 不動産事業の実績

●賃貸事業

物件名称	規模	構造	建物面積
アーバンハイツ上杉	29戸	RC造6階建	1,219㎡
アーバンハイツ青山	28戸	RC造3階建	633㎡
アーバンハイツ鶴町	20戸	RC造4階建	692㎡
アーバンハイツ肉山	39戸	RC造5階建	1,181㎡
アーバンハイツ八乙女Ⅰ	9戸	木造2階建	261㎡
アーバンハイツ八乙女Ⅱ	8戸	鉄骨造2階建	211㎡
アーバンハイツ泉中央	8戸	木造2階建	185㎡
アーバンハイツ榴枝Ⅱ	30戸	RC造3階建	905㎡
アーバンハイツ榴枝Ⅲ	33戸	RC造3階建	1,035㎡
アーバンハイツ上谷刈	24戸	RC造4階建	714㎡
アーバンハイツ吉岡南Ⅰ・Ⅱ	14戸	木造2階建	325㎡・173㎡
アーバンプラザ花京院	42戸	RC造10階建	3,318㎡
アーバンライフ若竹	8戸	鉄骨造2階建	240㎡
アーバンハイツ南仙台	5戸	木造2階建	212㎡
アーバンハイツ松陵Ⅰ	9戸	木造2階建	483㎡
アーバンハイツ松陵Ⅱ	6戸	木造2階建	316㎡
アーバンプラザ北西番丁	30戸	RC造8階建	1,300㎡
野沢越後ビル	80戸	RC造8階建	3,182㎡
アーバンプラザ立町	78戸	RC造14階建	2,479㎡
グランエターナ仙台本町通	60戸	RC造13階建	2,593㎡
ノーブルプレイス北四番丁	84戸	RC造12階建	3,127㎡
アーバンレジデンス勾当台	27戸	RC造10階建	1,825㎡
510ビル	商業ビル	鉄骨造5階建	2,570㎡

●駐車場事業

