

不動産ファンドフォーラム2021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2021・秋』

“データから読み取る不動産の動向について”

2021年(令和3年)11月26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【2021年9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	全国の全用途の平均は、 <u>-0.4%</u> と2年連続で下落、2極化がより鮮明に・地方4市の上昇率が際立つ。 宮城県は、仙台都市圏での堅調な住宅需要等が地価を下支えして、全用途平均変動率は <u>+0.7%</u> で9年連続上昇した。 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 <u>住宅地で3.6%・商業地で3.7%</u> 上昇した。
登記件数	土地 建物	2021年8月現在の登記件数は <u>16,984件</u> で、前年比+1358件(109%)と増加している。 2021年8月現在の登記件数は <u>2,792件</u> で、前年比+179件(107%)と増加している。
住宅着工 戸数	総数 新築 貸家	2021年9月の住宅着工総数は、 <u>11,574件</u> で前年比+780件 107%増加。(2020年：10,794件) 2021年9月の持家確認申請件数は、 <u>3,700件</u> で前年比+364件 111%増加。(2020年：3,336件) 2021年9月の貸家確認申請件数は、 <u>4,739件</u> で前年比+486件 111%増加。(2020年：4,253件)
マンション	新築	2020年供給戸数は <u>860戸</u> で前年比 <u>-505戸</u> 減少、平均価格は <u>4895.4万円</u> で前年比 <u>+402.3万円</u> 増加 2021年の新規供給予想は <u>約800戸</u> 。9月時点での分譲中・販売予定物件は <u>26物件</u> 、 <u>総戸数3,249戸</u>
オフィス	売買 賃貸	2021年9月の取引状況は <u>金額116億円・件数10件</u> 。(2020年：199億円・12件) 2021年9月の平均空室率は、 <u>6.43%</u> 、平均賃料は <u>9,299円</u> (2020年：5.18%・9,343円)
レジデンス	売買 賃貸	2021年9月取引状況は <u>金額47億円・件数8件</u> 。(2020年：69億円・10件) 2021年9月期の空室率は <u>約88%</u> で入居率は横ばい傾向にある。(2020年：約88%)
商業施設	売買 賃貸	2021年9月取引状況は <u>金額103億円・件数9件</u> 。(2020年：29億円・5件) 新型コロナの影響で賃料は下落傾向にあり、テナント出店意欲は慎重であり、解約も増加している。 「 <u>仙台駅周辺エリア</u> 」は開発期待で人気が高まるも、「 <u>商店街エリア</u> 」の空き店舗数は <u>41件</u> と増加している。
物流施設	売買	2021年9月取引状況は <u>金額4.0億・件数1件</u> 。(2020年：110億円・3件) 首都圏からの動きが止まっているため大幅に減少している。
事業用不動産	売買	2021年9月取引状況は <u>金額436.05億円・件数47件</u> 。(2020年：588.12億円・45件) 新型コロナウイルスの影響で取引は前年比金額で <u>-152.07億円</u> 減少したが、件数は <u>+2件</u> と若干増加している。
J-REIT	売買	2021年9月の宮城県の資産総額は <u>2,593億円・102件</u> 、東北全体では <u>3,214億円・133件</u> 。 (2020年：宮城県：2,654億円・104件/東北全体：3,343億円・138件) 2021年9月までに東北全体で取得した物件は、 <u>5.5億円・1件</u> 、 <u>売却した物件は、85.6億円・2件</u> 。 取得・売却された総額は、 <u>91.05億円・3件</u> であった。(2020年：147.76億円・7件)

①地価動向

- 2021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
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
2021	-0.8	1.2	2.8	-0.4	1.0	2.0

- 2021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
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
2021	-0.5	1.6	3.7	-0.5	0.3	3.6

地価LOOKレポート【主要都市の高度利用地地価動向報告】

令和3年第2四半期（令和3年4月1日～令和3年7月1日）国土交通省

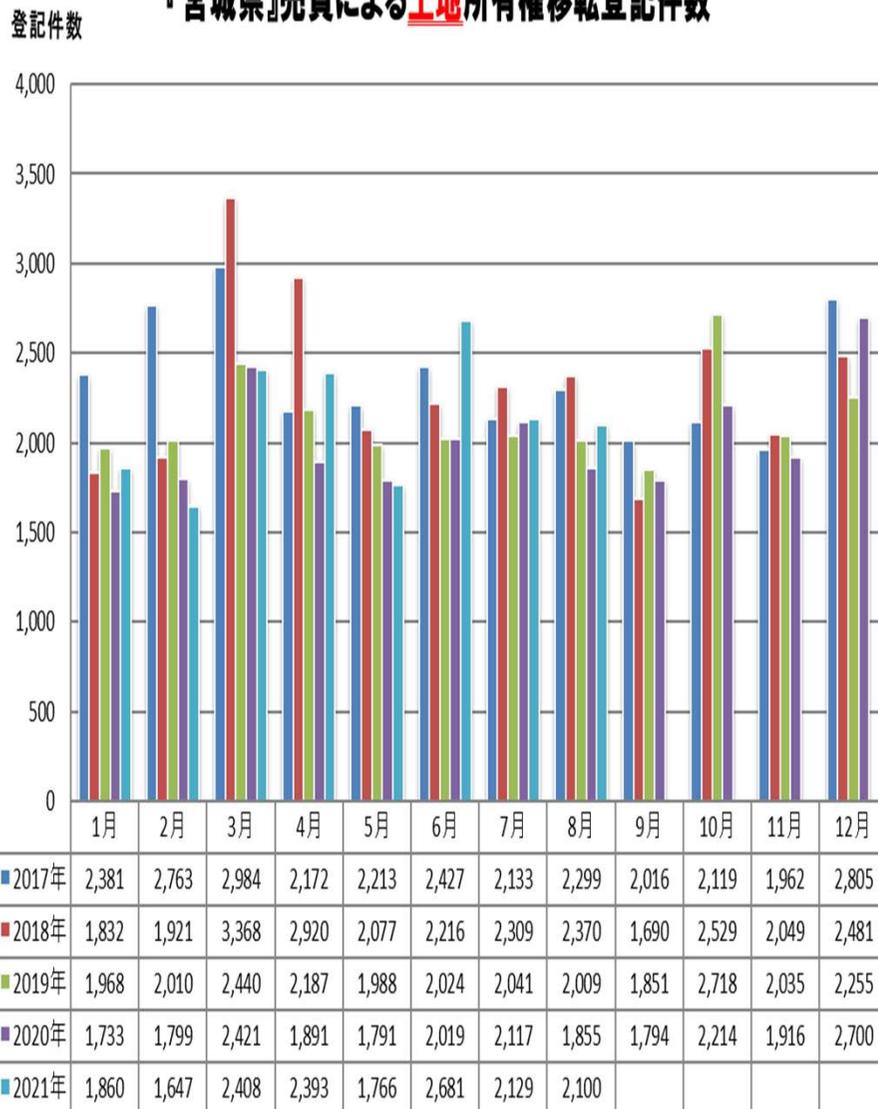
上昇:35地区(前回28) 横ばい:36地区(前回45) 下落:29地区(前回27)

縣市	行政区 地区	区分	R1.7.1 ～ R1.10.1	R1.10.1 ～ R2.1.1	R2.1.1 ～ R2.4.1	R2.4.1 ～ R2.7.1	R2.7.1 ～ R2.10.1	R2.10.1 ～ R3.1.1	R3.1.1 ～ R3.4.1	R3.4.1 ～ R3.7.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	3-6%	3-6%	3-6%	0 %	0 %	0-3%	0-3%	0-3%
宮城県 仙台市	青葉区 中央1丁目	商業	3-6%	3-6%	0-3%	0-3%	0 %	0-3%	0 %	0 %
岩手県 盛岡市	盛岡駅	商業	0-3%	0-3%	0-3%	0 %	0 %	0-3%	0-3%	0-3%
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%

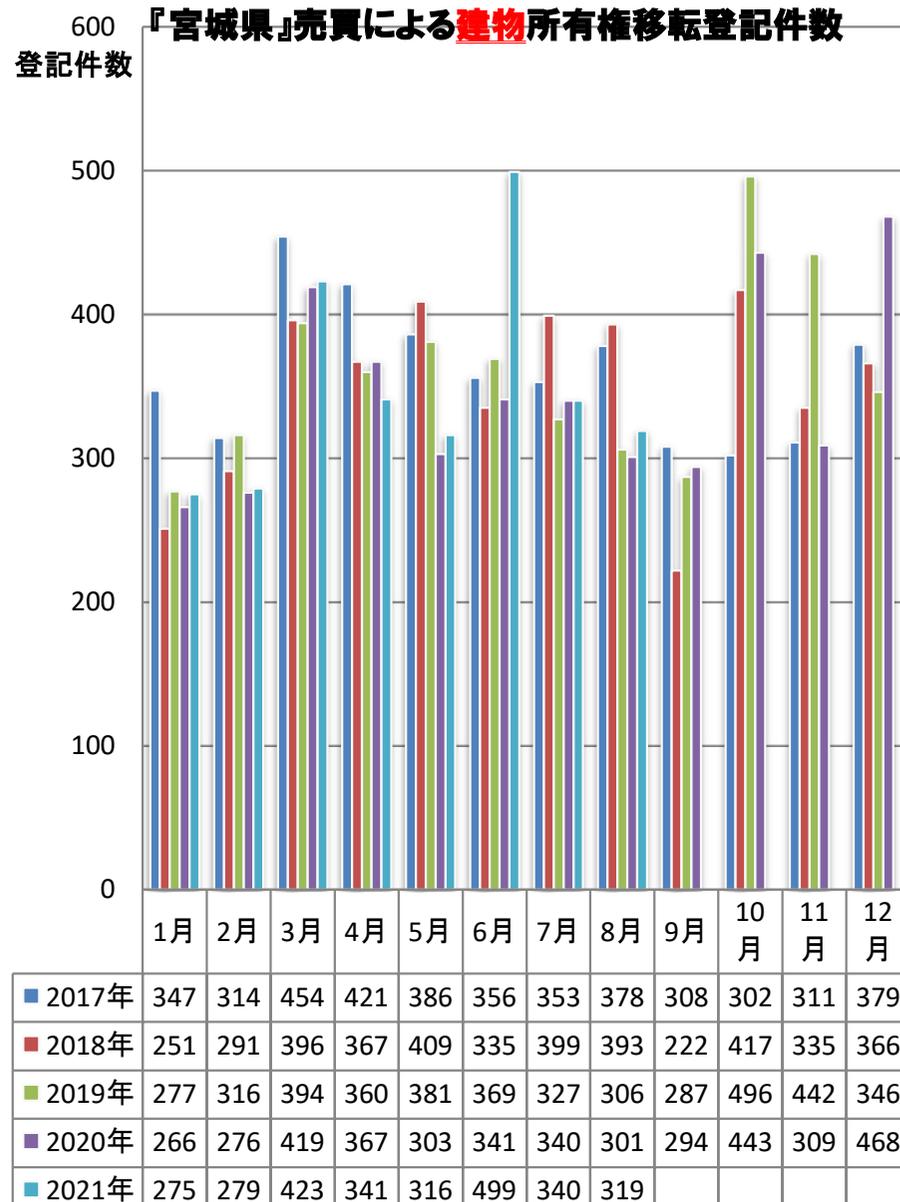
所有権移転登記件数の推移

【法務省】

『宮城県』売買による土地所有権移転登記件数



『宮城県』売買による建物所有権移転登記件数



②.新設住宅着工戸数(月度別)

戸数

2,500

宮城県・新設住宅着工戸数

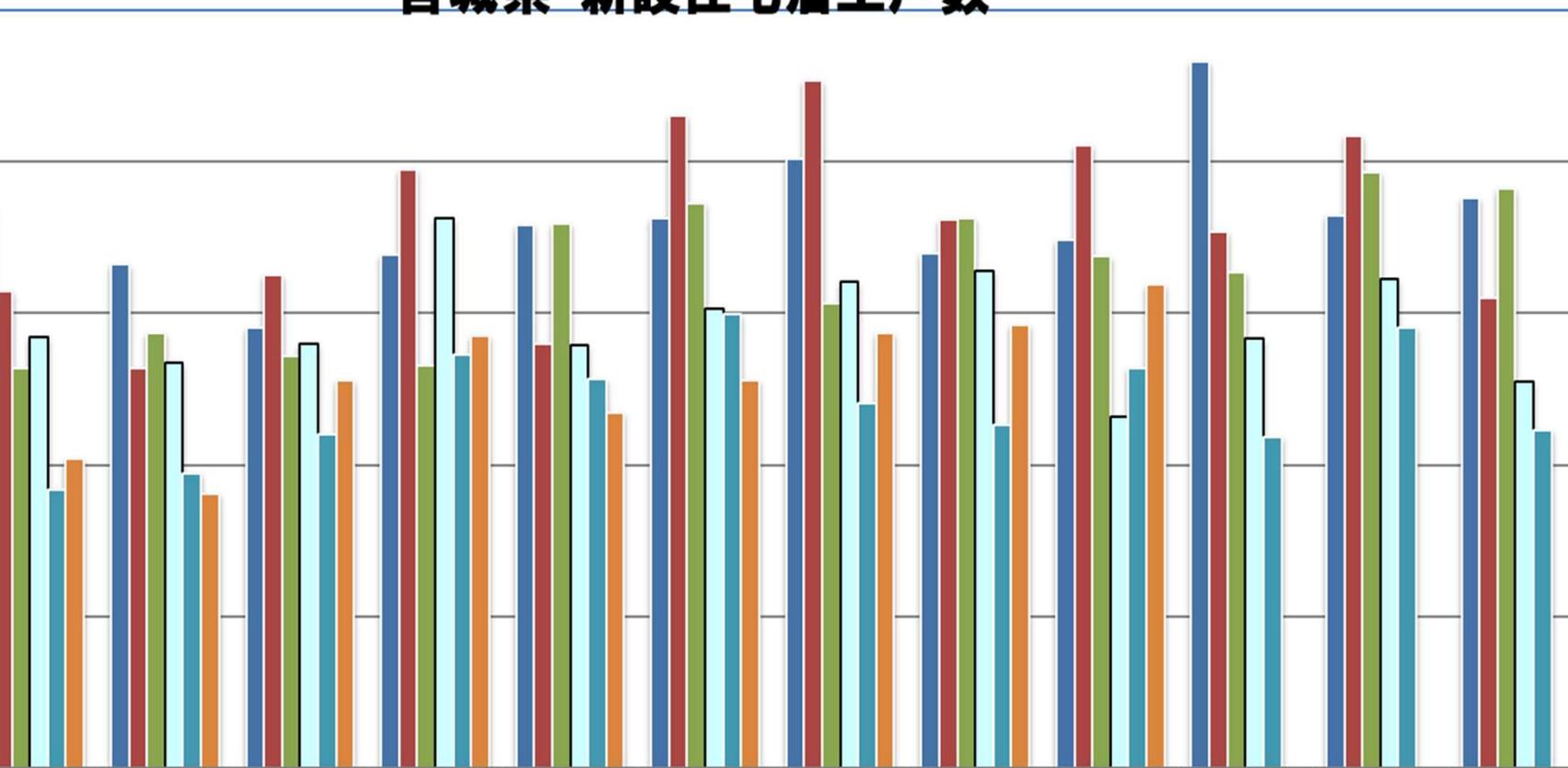
2,000

1,500

1,000

500

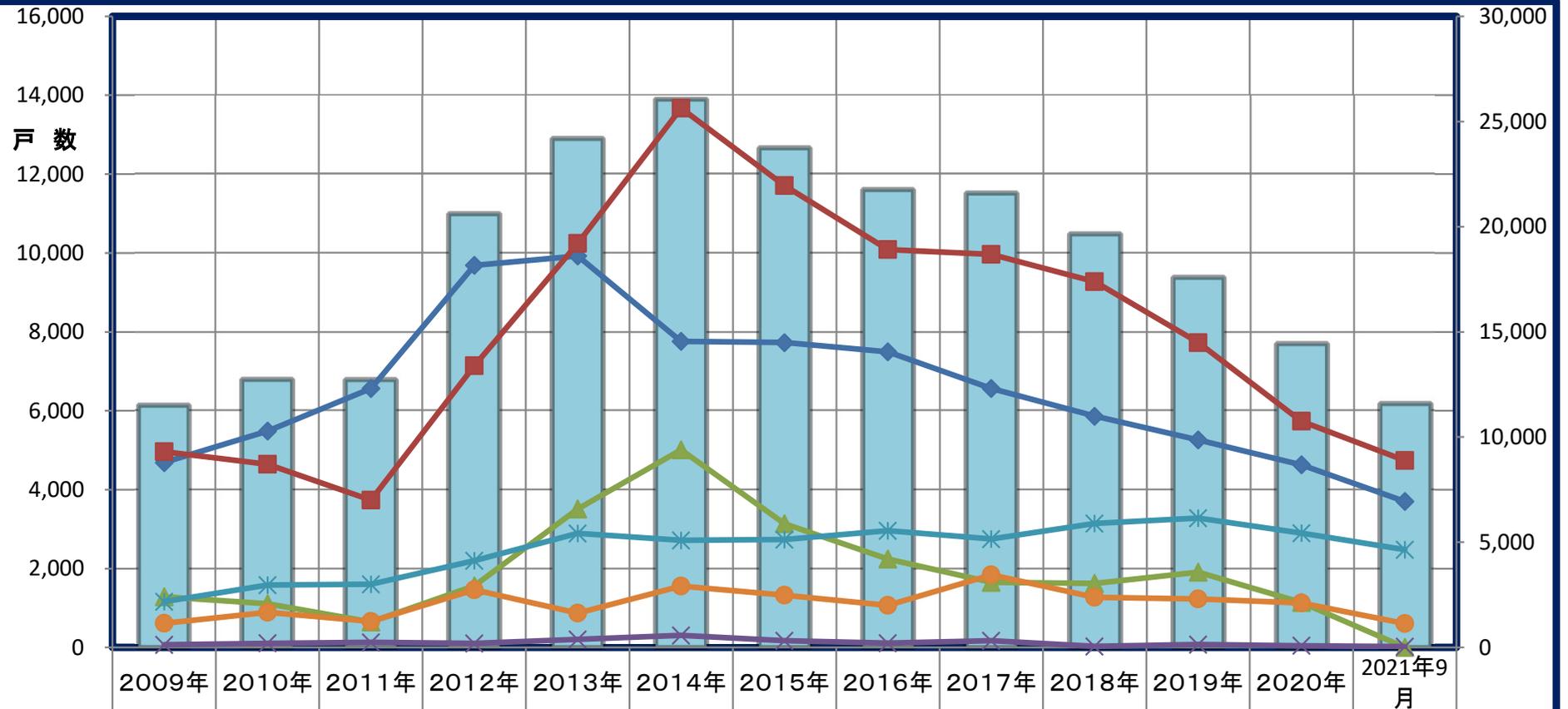
0



1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月

■ 2016年	1,856	1,661	1,454	1,694	1,793	1,812	2,009	1,697	1,741	2,328	1,821	1,881
■ 2017年	1,573	1,318	1,628	1,975	1,398	2,151	2,269	1,809	2,054	1,770	2,085	1,550
■ 2018年	1,317	1,434	1,361	1,330	1,797	1,863	1,531	1,813	1,689	1,635	1,966	1,910
□ 2019年	1,423	1,336	1,401	1,813	1,395	1,513	1,602	1,641	1,159	1,419	1,614	1,275
■ 2020年	920	973	1,103	1,362	1,285	1,496	1,204	1,133	1,318	1,092	1,453	1,112
■ 2021年	1,022	907	1,277	1,428	1,170	1,278	1,435	1,462	1,595			

②住宅着工戸数の推移



総数	11,495	12,714	12,700	20,609	24,163	26,039	23,719	21,747	21,580	19,646	17,591	14,451	11,574
持家	4,689	5,487	6,564	9,685	9,928	7,758	7,729	7,493	6,567	5,863	5,265	4,631	3,700
貸家	4,962	4,645	3,736	7,140	10,243	13,674	11,708	10,086	9,965	9,272	7,729	5,736	4,739
内RC	1,288	1,110	648	1,561	3,509	5,012	3,140	2,239	1,655	1,625	1,909	1,141	0
給与住宅	69	108	130	106	205	309	175	110	173	27	75	47	26
分譲一戸建	1,162	1,584	1,607	2,203	2,893	2,714	2,738	2,962	2,750	3,145	3,279	2,898	2,483
分譲マンション	613	890	663	1,460	870	1,559	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232	1,130	608

③分譲マンション市場動向

【(株)DGコミュニケーションズ】

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	前年比	前年比率
供給戸数	1,241戸	1,172戸	1,346戸	1,365戸	860戸	-505戸	63.0%
平均価格	4,442.7万	4,398.3万	4,236.7万	4,493.1万	4,895.4万	+402.3万	110.9%
平均面積	75.64㎡	77.21㎡	74.43㎡	74.90㎡	73.10㎡	-1.72㎡	97.6%
平均坪単価	194.2万	188.36万	188.1万	198.28万	221.1万	+22.9万	111.5%
初月契約率	63.9%	64.6%	64.9%	61.3%	60.4%	-1.1%	98.5%

年	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
新築供給戸数	1,150	1,134	674	1,106	1,265	574	891	1,241	1,172	1,346	1,365	860
建築確認申請数	613	854	663	1,460	869	1,550	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232	1,130
中古成約戸数	913	923	947	967	1,139	1,206	1,289	1,350	1,438	1,425	1,375	1,223

アセットプライズ仙台ネットワーク

14

地域	戸数	平均価格	物件数
仙台圏	860(-505)	4,895.4万(+402.3万)	
青葉区	492(-16)	5,093.6万(-254.0万)	
泉区	34(-1)	5,008.6万(+37.8万)	
若林区	35(-164)	4,157.38万(+214.4万)	
太白区	214(-232)	4,380.8万(+283.3万)	
宮城野区	40(-46)	-	
その他	45(-46)	-	
初月契約率	60.4%		

(注)カッコ内は前年同期比の増減

●新型コロナの影響を多大に受けた2020年は、5年ぶりとなる1000戸を下回る860戸の供給数となった。平均坪単価は200万円を超え、221万円を記録、販売価格も4000万円台後半の4895.4万円となり、住宅購入一次取得者の購入体力に合致した物件、住戸が希少な市場環境になっている。

アセットプライズ仙台ネットワーク

15

新築マンション／分譲中及び販売予定物件

【シーカーズプランニング】

2021年10月11日時点

■ 26物件・総戸数3,249戸

地 区	物件数	戸 数
青葉区	17	2015
宮城野区	1	43
若林区	3	454
太白区	4	659
泉区	0	0
大崎市	1	78
合 計	26	3,249

仙台都市圏の分譲マンション供給動向

【建設新聞社・9月24日号から抜粋】

●都市部とあすと長町地区に集中していたエリアから多少広がりを見せている。

■建設中物件：18棟（2030戸） ■計画中物件：6棟（398戸）

※総戸数には非分譲戸数も含まれています

資料① 建設中の分譲マンション			資料② 計画が表面化している分譲マンション		
施工場所	総戸数	完成予定時期	施工場所	総戸数	完成予定時期
青葉区上杉2丁目	336	2022.03	青葉区上杉5丁目	50	2023.03
青葉区堤通雨宮町	204	2021.11	青葉区国分町1丁目	158	2024.01
青葉区昭和町	140	2023.08	宮城野区小田原山本丁	43	2023.03
青葉区立町	40	2022.1	太白区砂押南町	33	2023.03
青葉区本町2丁目	89	2023.02	太白区富沢駅西区画整理	81	2023.03
青葉区本町2丁目	64		泉区泉中央1丁目	33	2023.08
青葉区二日町	258	2022.02	合 計	398	
青葉区上杉3丁目	35	2022.02			
青葉区上杉3丁目	53	2022.01			
青葉区一番町1丁目	33	2021.12	資料③ 今後具体化の可能性が高い分譲マンション・開発計画エリア		
青葉区立町	92	2022.02	施工場所		
青葉区錦町1丁目	35	2022.09	青葉区春日町	宮城野区五輪	
宮城野区車町	52	2022.09	青葉区一番町1丁目	宮城野区出花	
若林区卸町2丁目	286	2023.02	青葉区一番町1丁目	太白区長町6丁目	
若林区一本杉町	62	2022.01	青葉区本町3丁目	太白区大野田5丁目	
太白区西中田4丁目	95	2022.03	青葉区二日町	名取市杜せきのした2丁目	
名取市杜せきのした2丁目	78	2022.03	青葉区五橋3丁目		
大崎市古川七日町	78	2022.09	青葉区花壇		
合 計	2030				

④居住用賃貸住宅市場動向(2021年今秋の動向)

【(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 **2021年9月現在:約88.0%**

年 (3月)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.09
入居率	80%	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%	88%

- 管理会社アンケート:2021年9月 仙台市内賃貸管理会社20店舗(管理戸数計40,729戸)より調査

2021年9月の入居率は、88%と前年同時期比1ポイントマイナス、前月比で横ばい。

【アンケートから見る今秋の賃貸動向と取り組み】

①今秋(9月)の賃貸シーズン動向のポイント

- ・成約数は、緊急事態宣言の影響もあり、例年並みから1割減で推移
- ・築30年超の物件が多いエリアでは、入居率が低下

②間取りタイプ別での築年帯毎の入居率について

- ・シングルタイプでは築5年以下で入居率85%~90%の回答が約2割見られたが、面積と賃料のバランスが悪い物件や、エリア内の供給過多が要因とみられる。
- ・カップル・ファミリータイプでは。地区11年以上の築年帯で入居率の分散傾向が大きく、学校や商業施設などの利便性や、入居率の高い分譲賃貸マンションや貸家などが一因となっている。

③今後、空室対策や社内体制整備などで、重視したい項目について

- ・100%回答となった上位項目1~4については「空室対策」として既に取り組んでおり、さらに徹底する。
上位4項目(リフォーム・リノベーション提案/人気の設備導入/広告内容見直し/賃料や初期費用調整)

地方不動産「賃貸住宅」動向

主要都市賃貸状況【長谷工ライブネット(株)】

【プロパティマネジメント 2021年別冊】

都市別・坪当たり賃料と前年比増減率【平均坪単価：円】

新築シングル (1R/1K/1DK)					新築コンパクト (1LDK/2K/2DK)				
項目	2018	2019	2020	前年比	項目	2018	2019	2020	前年比
大阪市	9,621	9,807	9,844	0.4	大阪市	8,632	9,023	9,531	5.6
名古屋市	8,652	8,810	8,925	1.3	名古屋市	7,634	7,839	8,192	4.5
静岡市	7,305	7,568	8,250	9.0	静岡市	5,995	6,507	6,388	▲1.8
札幌市	6,288	5,992	6,407	6.9	札幌市	5,457	5,511	5,684	3.1
仙台市	9,303	8,917	9,023	1.2	仙台市	6,805	7,112	7,510	5.6
広島市	7,984	8,279	8,212	▲0.8	広島市	7,020	7,629	7,891	3.4
福岡市	7,606	7,902	8,642	9.4	福岡市	7,297	7,352	7,595	3.3
既築シングル (1R/1K/1DK)					既築コンパクト (1LDK/2K/2DK)				
項目	2018	2019	2020	前年比	項目	2018	2019	2020	前年比
大阪市	8,288	8,359	8,572	2.5	大阪市	6,752	6,955	7,255	4.3
名古屋市	7,266	7,357	7,552	2.7	名古屋市	5,874	5,932	6,036	1.8
静岡市	6,611	6,613	6,641	0.4	静岡市	4,918	4,927	6,030	2.1
札幌市	5,820	5,762	5,946	3.4	札幌市	5,245	5,242	5,336	1.8
仙台市	7,857	7,909	8,000	1.2	仙台市	6,437	6,525	6,617	1.4
広島市	7,085	7,271	7,426	2.1	広島市	6,402	6,677	6,722	0.7
福岡市	7,083	7,201	7,445	3.4	福岡市	6,640	6,691	6,961	4.0

地方不動産「賃貸住宅」動向

主要都市賃貸状況【長谷工ライブネット(株)】

【プロパティマネジメント 2021年別冊】

都市別・物件タイプ別流通割合 (%)

新 築				既 築			
項 目	シングル	コンパクト	ファミリー	項 目	シングル	コンパクト	ファミリー
札幌	8	68	24	札幌	19	57	24
仙台	79	17	4	仙台	63	24	13
静岡	45	43	12	静岡	52	21	27
名古屋	71	19	10	名古屋	67	21	12
大阪	73	20	7	大阪	80	15	5
広島	60	24	16	広島	63	21	16
福岡	26	50	24	福岡	45	39	16

⑤仙台圏のオフィスビル空室率の変化(2021年9月現在)

【三鬼商事(株)】

平均空室率	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020.	2021.09
東京	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.43
大阪	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.33
仙台ビジネス地区	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.51
駅前地区	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.85	6.01	6.60
一番町地区	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	4.38	5.88
県庁・市役所地区	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	6.78	6.63
駅東地区	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	4.31	6.14
周辺オフィス地区	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	8.63	10.27
新築ビル空室率	51.53	0	57.43	0	0	0	0	0	6.54	18.58
既存ビル空室率	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.26
平均賃料(円)	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197	9,316	9,299

- 仙台ビジネス地区の9月の平均空室率は6.51%、前月比0.17ポイント減少しました。
- 9月は館内増床や分室の開設、拡張移転などによる成約の動きが見られました。解約の動きが少なく影響が小規模に止まったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約800坪減少しました。
- 仙台ビジネス地区の平均賃料は5カ月連続で下落

仙台圏／新築・竣工予定ビル

2020年供給：3棟・9,213坪

2021年供給：3棟・11,044坪（前年比1,831坪増加）

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
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

■ 仙台市中心部1階店舗賃料相場(2021年)【CBRE】

地域	地区名	賃料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリロード、マープルロード、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

仙台市中心部6商店街 路面店業種構成(1階路面店)

【仙台商工会議所】2021年5月30日調査

業種／商店街	名掛丁	クリロード	おおまち	サンモール	ぶらんどーむ	一番町四丁目	合計
小売業	18	38	25	21	23	42	167
飲食業	15	8	4	13	5	20	65
サービス業	12	10	1	3	6	10	42
その他	1	1	1	2	0	3	8
空き店舗	2	8	5	4	4	8	29
合計	48	63	36	43	38	83	311

店舗賃料トレンド2021秋

【日本不動産研究所】

《仙台エリア》

エリア概況

駅周辺は開発が進み駅>中心部の構図、商店街エリアは空室増加により需給バランスが崩れ始めている。

- 仙台の中心商業エリアは、「仙台駅西口周辺エリア」(ペデストリアンデッキで繋がった大型商業施設)と「商店街エリア」(仙台駅前から藤崎を經由し三越に至る6商店街)が中心となる。
- 新型コロナウイルスの影響で飲食店舗への影響が特に多く、中でも「国分町エリア」での影響は甚大。
- 駅との競合の中で「商店街エリア」は空室が増加、商店街のなかでの移動や、商店街以外の移転もみられた。

今後の見越し

「駅周辺エリア」は開発期待でポテンシャルはさらに高まるも、「商店街エリア」は空室増加で見通し不良

- 「商店街エリア」の空室率の解消は新型コロナの収束次第であるが、以前から空室は増加傾向にあり、現在はさらに悪化した状況で、コロナが収束しても直ちに需給改善とはならないと予想される。
- 仙台市は駅前青葉通りの広場化構想の実現に向けた協議会を発足、実現すれば駅東西のポテンシャルは将来的にさらに高まることが予想される。

賃料トレンド

2021年は募集件数がさらに増加

- 2020年は第3四半期以降募集件数が200件を超え、2021年はさらに増加。路面店の空室が増加。
- 募集の内訳は、「一番町4丁目」と「国分町2丁目」の割合が全体の過半を占めており、飲食店舗の募集が多い。
- 1F賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年第2四半期には坪20,000円台前半に下落した。2021年の募集賃料は横ばい傾向と予想される。

仙台圏商圈動向

【仙台経済界】

- アーケード街の空き店舗数:41店舗（2020年12月対比、26店舗増加）
- コロナ禍のなか、物販店舗の閉店・移転が多く、空き店舗が埋まらない状況

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2021.08調査】

商店街	距離 (m)	空き間口 (m)	%	空き店舗	飲食店数	%
一番町四丁目	377	69	18	14	21	25
ぶらんどーむ一番町	200	45	23	8	4	10
サンモール一番町	247	42	17	5	12	26
マープルロードおおまち	198	55	28	8	3	8
クリスロード商店街	285	42	15	5	10	16
ハバナ名掛丁	196	3	2	1	16	33
商店街合計	1503	256	17	41	66	21

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2020.12調査】

商店街	距離 (m)	空き間口 (m)	%	空き店舗	飲食店数	%
一番町四丁目	377	25	7	4	23	28
ぶらんどーむ一番町	200	12	6	3	8	21
サンモール一番町	247	37	15	3	13	28
マープルロードおおまち	198	17	9	3	4	11
クリスロード商店街	285	13	5	2	9	14
ハバナ名掛丁	196	0	0	0	14	29
商店街合計	1503	100	7	15	71	22

■ 店舗動向（2021年） ■

新規: ①「FLORIDA」 ②「西海岸ANCHOR」 ③「Flamingo」 ④「Monc」 ⑤「変なホテル」
 移転: ①「お茶の井ヶ田」 ②「3COINS+plus」 ③「WEDY」 ④「マリーン調剤薬局」
 閉店: ①「ASBee」 ②「COACH」 ③「洋服の青山」 ④パブ「HUB」 ⑤「ツルハドラック」
 ⑥「REGAL」 ⑦「LIZA」 ⑧「仙台レジャーランド」 ⑨「salut」

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	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	前年比	
調査日	2017.5.28	2018.5.27	2019.5.26	2020.10.25	2021.5.30	人	%
天候	晴一時曇	曇時々晴	薄曇り	晴	晴		
仙台駅前	64,623	57,058	69,535	57,307	46,370	-10,937	-19.1
エスパル前	56,663	56,058	58,158	51,048	36,531	-14,517	-28.4
パピナ名掛丁	55,213	56,825	60,619	48,945	41,108	-7,837	-16.6
クリスロード	58,774	64,000	61,416	48,543	41,695	-6,848	-14.1
マーブルロード	44,917	47,255	48,871	36,106	30,581	-5,525	-15.3
サンモール	17,272	15,856	16,144	12,699	12,763	64	0.5
ぶらんどーむ	44,944	47,400	43,696	35,101	26,683	-8,418	-24.0
一番町4丁目	35,647	36,785	33,616	23,979	20,102	-3,877	-16.2
全調査平均	47,257	47,655	49,007	39,216	31,979	-7,237	-18.5

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
- 「仙台イーストゲートビル」「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)
- 東北学院大学五橋キャンパス

【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)
- 長町駅東口開発計画「takuteながまち2」

【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（2021.09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」「GSビル跡地」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」(デベロッパ取得)
- 「仙台市立病院跡地」(東北学院大学五橋キャンパス)
- 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)
- 「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8月開業)
- 「ホテルリブマックス仙台区分町」135室(2021年1月開業)
- 「ホテルリブマックス仙台広瀬通」77室(2021年3月開業)
- 「ホテルグランバッハ仙台セレクト」150室(2021年7月開業)
- 「変なホテル仙台 国分町」150室(2021年9月開業)

【予定物件】

- ◆「御宿野乃仙台」125室(2022年春開業予定)
- ◆「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」S13F(2022年夏開業予定)
- ◆(仮称)「ビジネスホテル仙台・国分町2」RC14F(2023年6月開業予定)
- ◆「名掛丁計画」

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	ソララプラザ・ソララガーデン	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

せんだい都心再構築プロジェクトとは

都心の将来イメージ

勾当台・定禅寺通エリア ～文化交流・市民活動の場～
多彩な市民活動と定禅寺通りや市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア



都心機能強化の重点ゾーン
都心の骨格軸が交差するエリアに囲まれたゾーンとその周辺ゾーン



仙台駅エリア ～東北の発展を牽引する仙台の顔～

東北の中枢となる商業・業務機能が集積し、東北の玄関口として広域的な交流を支えるエリア



- 凡例
- 商業・業務中心ゾーン
 - 商業・業務・居住ゾーン
 - 緑と交流・賑わい軸 (回遊軸)
 - アーケード (商業・賑わい軸)

※都市再生緊急整備地域については、今後拡大に向け検討

青葉通・一番町エリア ～賑わいに満ちた出会いの場～

交差する商業・賑わい軸を核とした質・機能を高め、地域に“にぎわい”と“であい”を生み出すエリア



立町、大町・肴町、本町エリア

ローカルコンテナズが集積し、各エリアを繋ぎ合わせているエリア



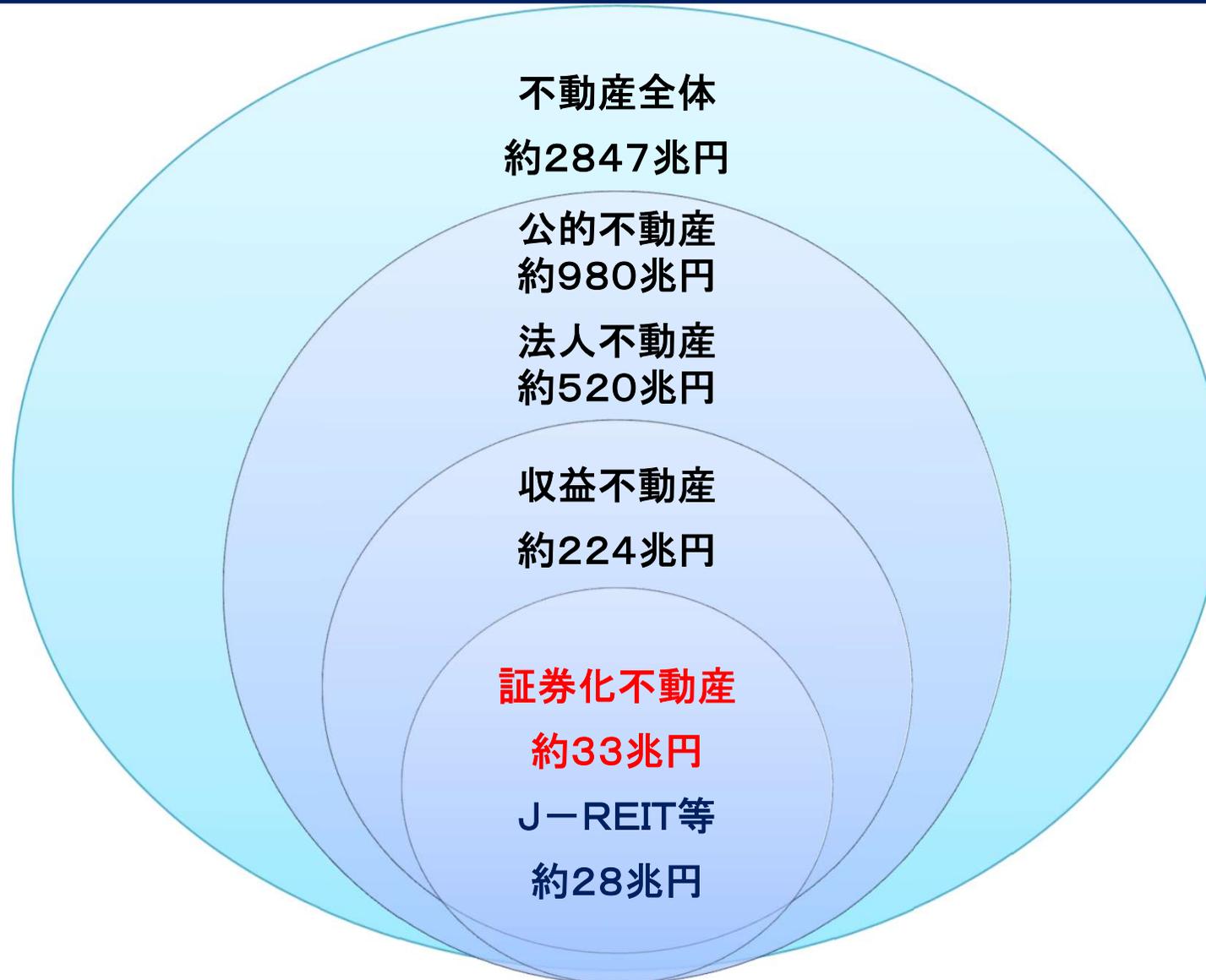
アーケードイメージ



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2021年】



1-2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2021年6月22日】

不動産証券化の実態調査		【国土交通省 2021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
	2020	3,937	1,699	304	1,934
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
	2020	3,000	295	89	2,616

※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	2020
東京都	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305
	67	67	45	53	50	35	40	39	40	45.1	43.6
東京都以外	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394
	33	33	55	47	50	65	60	61	60	54.9	56.4
大阪府	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63
	5.4	6.2	10.2	8	6.5	9.8	12	8.4	10.5	8	9
神奈川県	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77
	6	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5	8.8	11
愛知県	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50
	3.3	3.5	6.5	4.7	5.2	4.7	6.9	5.5	4.9	6	7.2
千葉県	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38
	3.8	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7	5.1	5.4
埼玉県	5	3	20	15	18	24	17	26	18	27	32
	2.7	1.2	5.6	2.6	3.2	4.5	2.9	4.8	2.9	4.2	4.6
兵庫県	3	7	15	13	16	18	22	16	21	12	20
	1.6	2.7	4.2	2.2	2.9	3.4	3.8	2.9	3.4	1.9	2.9
北海道	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9
	2.7	1.6	2.5	1.6	3.2	4.7	3.4	2.9	3.2	2.8	1.3
宮城県	2	5	1	18	12	16	15	11	9	8	13
	1.1	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5	1.2	1.9
福岡県	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25
	1.1	2.7	3.4	3.1	4.1	3.4	3.6	6.2	6.3	2.9	3.6
京都府	3	3	5	7	9	8	9	9	11	16	6
	1.6	1.2	1.4	1.2	1.6	1.5	1.5	1.6	1.8	2.5	0.9
広島県	1	0	6	6	5	7	4	8	5	8	5
	0.5	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8	1.2	0.7
その他	5	9	22	41	46	76	60	63	71	67	56
	2.7	3.5	6.2	7.1	8.3	14.3	10.3	11.5	11.5	10.3	8.0
合計	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
上段	取得件数										
下段	割合:%										

アセットブレインズ仙台ネットワーク

35

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	2020
オフィス	300	204	486	705	979	758	873	746	726	400	662
	40.6	20.8	28.4	30.4	44.2	34.4	35.2	36.6	34.6	21.1	33.1
住宅	218	220	332	355	351	320	353	237	201	238	277
	29.5	22.5	19.4	15.3	15.9	14.5	14.2	11.6	9.6	12.5	13.8
商業施設	102	99	262	496	361	264	379	196	218	203	84
	13.8	10.1	15.3	21.4	16.3	12	15.3	9.6	10.4	10.7	4.2
物産施設	4	27	522	482	267	401	427	524	402	549	662
	0.6	2.7	30.5	20.8	12.1	18.2	17.2	25.7	19.1	28.9	33.1
ホテル	4	22	19	54	140	279	311	211	309	367	32
	0.6	2.3	1.1	2.3	6.3	12.7	12.5	10.4	14.7	19.3	1.6
ヘルスケア	0	0	0	0	30	36	22	6	57	10	82
	0	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7	0.5	4.1
複合施設	0	0	45	129	25	41	26	21	12	0	4
	0	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6	0	0.2
その他	110	406	46	95	61	104	89	95	175	131	200
	15	41.5	2.7	4.1	2.7	4.7	3.6	4.7	8.3	6.9	10.0
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:%										

アセットブレインズ仙台ネットワーク

37

J-REITの現状(2021年09月現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ(2021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	62	4,291	14,398,010	20,288,013	8,178,386	3,411,386	2,861,839	3,683,988	1,631,434	261,028	259,951
2021.09	62	4,420	17,109,738	21,169,637	8,571,971	3,507,569	2,966,392	3,941,978	1,634,610	262,638	284,479
件数					1,033	571	1,857	464	312	136	47
J-REIT+私募REIT 資産合計(2021.09現在)											
J-REIT	62	4,420		21兆1696億	8兆5720億	3兆5076億	2兆9664億	3兆9420億	1兆6346億	2626億	2845億
私募REIT	38	1,119		4兆2740億	1兆7319億	5936億	8508億	7946億	2471億	その他:559億	
合計	100	5,539		25兆4436億	10兆3039億	4兆1012億	3兆8172億	4兆7366億	1兆8817億	2626億	3403億
構成比				100%	40.50%	16.10%	15.00%	18.60%	7.40%	1.00%	1.33%

J-REIT 保有不動産(用途別比率/所在地別比率)

■ 『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2021. 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)	8.57	3.51	2.97	3.94	1.63	0.26	0.28
比率(%)	40.5	16.6	14.0	18.6	7.7	1.2	1.3

■ 『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2021. 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)	6.73	3.30	5.08	3.09	1.06	0.94	0.62	0.30
比率(%)	31.80	15.6	24.0	14.6	5.0	4.4	3.0	1.4

《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)

地方主要10都市のJ-REIT投資残高（2021年5月時点）月間プロパティマネジメント別冊2021】

都市名	投資残高	前年比	オフィス	住宅	都市型商業	郊外型商業	ホテル	物流	その他
単位	億円	億円	%	%	%	%	%	%	%
大阪	20,956	2,491	28.6	9.3	10.9	9.1	10.2	25.5	6.4
名古屋	7,335	698	32.6	20.3	3.0	16.1	6.7	16.6	4.7
福岡	6,006	216	22.3	14.8	18.1	16.1	11.9	13.7	3.1
広島	1,632	▲5	22.5	2.5	1.8	15.4	32.4	19.5	5.9
札幌	2,942	▲16	15.4	22.7	2.9	18.4	34.9	2.1	3.6
仙台	2,635	132	37.4	20.6	5.8	11.0	2.5	20.0	2.7
静岡	742	7	19.6	2.5	40.3	0.0	22.6	12.9	2.3
京都	2,396	7	13.3	7.5	12.3	21.3	18.8	18.8	8.0
岡山	656	0	11.7	5.7	0.0	27.2	5.6	44.4	5.4
新潟	249	0	31.6	3.9	0.0	0.0	48.3	0.0	16.2

地方ファンド「成立」の要件

【プロパティマネジメント 2021年8月号】

1. 良質な収益不動産の存在
2. 地域オリジネーターの財務的余力
3. ファンドを組成し投資運用できる組織体制
4. 証券化に関する法律・会計・税務の専門家
5. PM・BMなどの関連サービス業者の運営体制
6. 地域経済（人口、県内総生産）の規模と成長性
7. 地域経済を支える産業（電力、ガス、鉄道、製造、不動産）の存在
8. 地域金融機関が能動的、主体的に機能

地方ファンド・REIT組成に向けたこれまでの実績と試み 【総合ユニコム・プロパティマネジメント2021年8月号】

エリア	ファンド・企業・サービス名	カテゴリー	概要
九州	福岡リート投資法人	J-REIT	福岡地所などをスポンサーとする『福岡リアルティ』が運用、福岡市内を中心に商業施設、オフィスなどに投資
関西	阪神阪急リート投資法人	J-REIT	阪急阪神グループをスポンサーとする『阪急阪神リート投信』が運用、商業施設やオフィスを中心に、関西圏で50%以上投資
全国	マリモ地方創生リート投資法人	J-REIT	分譲マンションデベロッパーのマリモをスポンサーとする『マリモ・アセットマネジメント』が運用、全国主要地方都市の賃貸住宅や商業施設を中心に投資
東海	東海道リート投資法人	J-REIT	デベロッパーのヨシコンなどをスポンサーとする『東海道リート・マネジメント』が運用、静岡、愛知、三重を中心に、賃貸住宅、産業用施設、底地などに投資
中国	ひろしま地方創生リート投資法人	私募REIT	広島銀行をスポンサーとする『ひろぎんリートマネジメント』が運用
関西	関電プライベートリート投資法人	私募REIT	関西電カグループをスポンサーとする『関電不動産投資顧問』が運用、関西圏に50%以上、オフィス、ホテル、商業施設に投資
中四国	両備APプライベート投資法人	私募REIT	岡山の運輸事業者である両備ホールディングスなどをスポンサーとする『A.P.アセットマネジメント』が運用、中四国や首都圏を中心とした総合型ポートフォリオを志向
中部	東洋リート投資法人	私募REIT	愛知が拠点のスポーツクラブ事業の東洋がスポンサーの『東洋アセットマネジメント』が運用
九州	村上ホールディングス	私募ファンド	福岡を拠点に収益不動産開発・投資を手掛ける。福岡市内の飲食商業施設とホテルに投資
全国	フージャースホールディングス	私募REIT	地方中核都市へのヘルスケア施設を中心に投資する予定だったが、住宅中心型に計画変更
関東	リスト	私募REIT	神奈川県を拠点とする不動産会社、神奈川・東京を中心に投資予定
北海道	アルファコート	REIT	北海道の不動産開発・投資会社、北海道に特化した総合型REITの組成を目指す
東北	まちワク。ファンド	不特法	仙台市を拠点とする『中城建設』が運営、保育園や老人ホーム、観光施設などで匿名組合型のファンドを目指す
全国	Jointo α	不特法	『穴吹興産』が運営、17本の運営実績があり、区分所有マンション、商業施設、ホテルを組み込んでいる
中部	信長ファンディング	不特法	名古屋を拠点としている戸建て住宅事業者の『ウッドフレンズ』が運営、愛知、岐阜の賃貸住宅を組み込んでいる
関東	KORYO Funding	不特法	茨城県を拠点とする不動産会社、『香陵住販』が運営、初期ファンドは茨城県内の木造アパートを組み込んでいる
関西	わかちわいファンド	不特法	滋賀、京都で不動産売買・賃貸を手掛ける『日本プロパティシステムズ』が運営、第11号ファンドまでの運営実績があり、賃貸住宅や商業ビルを組み込んでいる
九州	えんfunding	不特法	福岡を拠点とする『えんホールディングス』が運営、

J-REIT 地域別内訳(取得/譲渡)

2021年1月～9月

【総合ユニコム・プロパティマネジメント】

※譲渡の金額非開示物件8件は含んでいません。

J-REIT 地域別内訳(2021年1月～9月) 単位:億円

項目	取得				譲渡			
	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比
全体	11,590.63	100	221	100	2856.18	100	64	100
東京都	5,856.28	50.5	77	34.8	1637.93	57.3	29	45.3
関東	2,949.43	25.4	54	24.4	411.41	14.4	14	21.9
中部・北陸	685.33	6.0	26	11.8	14.60	0.5	2	3.1
近畿	1,304.66	11.3	36	16.3	202.09	7.1	6	9.4
九州・沖縄	502.81	4.3	15	6.8	466.05	16.3	9	14.1
東北・北海道	50.92	0.4	7	3.2	104.70	3.7	3	4.7
中国・四国	241.20	2.1	6	2.7	19.10	0.7	1	1.5

J-REIT 県別内訳(取得/譲渡)

J-REIT 県別内訳(2021年1月～9月) 単位:億円

項目	取得				譲渡			
	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比
全 体	11,590.63	100	221	100	2856.2	100.0	64	100
東京都	5,856.28	50.6	77	34.8	1637.9	57.3	29	45.3
神奈川県	722.65	6.2	18	8.2	210.4	7.4	5	7.8
千葉県	1,057.64	9.1	16	7.3	141.9	5.0	6	9.4
埼玉県	735.02	6.3	15	6.9	46.3	1.5	2	3.1
茨城県	251.50	2.2	3	1.4	13.2	0.5	1	1.6
群馬県	182.62	1.6	2	0.9	0.0	0.0	0	0.0
愛知県	334.88	2.9	19	8.6	11.5	0.4	1	1.6
静岡県	183.0	1.6	5.0	2.3	3.1	0.1	1	1.6
新潟県	14.0	0.1	1.0	0.5	0.0	0.0	0	0.0
石川県	153.5	1.3	1.0	0.5	0.0	0.0	0	0.0
大阪府	905.3	7.8	16.0	7.2	176.9	6.2	4	6.2
兵庫県	239.59	2.1	10	4.5	25.2	0.9	2	3.1
京都府	10.74	0.1	2	0.9	0.0	0.0	0	0.0
奈良県	7.11	0.1	1	0.5	0.0	0.0	0	0.0
滋賀県	49.08	0.4	3	1.4	0.0	0.0	0	0.0
三重県	92.85	0.8	4	1.8	0.0	0.0	0	0.0
福岡県	397.49	3.4	10	4.5	466.1	16.3	9	14.0
鹿児島県	14.57	0.1	2	0.9	0.0	0.0	0	0.0
熊本県	53.55	0.5	2	0.9	0.0	0.0	0	0.0
佐賀県	37.2	0.3	1	0.5	0.0	0.0	0	0.0
宮城県	5.45	0.1	1	0.5	0.0	0.0	0	0.0
福島県	0	0	0	0	49.0	1.7	1	1.6
北海道	45.47	0.4	6	2.7	55.7	2.0	2	3.1
広島県	213.7	1.8	5	2.3	19.1	0.7	1	1.6
山口県	27.5	0.2	1	0.0	0.0	0.0	0	0.0

2021年9月末日現在

62銘柄、時価総額17.11兆円、資産総額21.17兆円、物件数4,420件

資産内訳:事務所 8.57兆円、住宅 2.96兆円、商業施設 3.51兆円、物流施設 3.94兆円、
ホテル 1.63兆円、ヘルスケア 2,626億円、その他 2,845億円

①資産取得額:1兆1,589億円 220件 (前年:9,816億円 +1,773億 / 215件 +5件)

②新規上場銘柄【有り】

・6月22日「東海道リート投資法人」(資産総額303億円、8件) 総合型

・公募増資:3,373億円 21件 (前年:3,242億円 17件)

③物件動向(1月~9月)

「物件取得」 11,589億円 220件 (前年:9,816億円/215件) 1,733億円増加、5件増加

「物件譲渡」 3,046億円 74件 (前年:1,707億円/73件) 1,339億円増加、1件増加

【J-REIT 20周年】

・初上場(2001年9月20日)から20年目を迎え、時価総額で世界第2位の規模に成長

2020年12月末日現在

62銘柄、時価総額14.40兆円、資産総額20.23兆円、物件数4,291件

資産内訳:事務所 8.18兆円、住宅 2.86兆円、商業施設 3.41兆円、物流施設 3.68兆円、
ホテル 1.63兆円、ヘルスケア 2,610億円、その他 2,600億円

①資産取得額:1兆3,932億円 290件 (前年:1兆4,222億円 323件)

②新規上場銘柄【なし】 (前年:965億円 3件)

・公募増資:6,002億円 24件 (前年:5,289億円 30件)

③物件動向(1月~12月)

「物件取得」 1兆3,932億円 290件 (前年:1兆4,222億円・323件) 290億円減少、33件減少

「物件譲渡」 2,833億円 113件 (前年:3,112億円・92件) 279億円減少、21件増加

■ 2021年9月末現在:38投資法人、資産総額4兆2,740億円、1,119物件

年	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.09
投資法人数	5	6	10	15	20	23	28	31	36	38
資産総額(億円)	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	28,826	33,578	39,056	42,740

■ 保有資産種別(保有不動産総額:4兆2,740億円)

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)	17,319	8,508	5,936	7,946	2,471	559
比率(%)	40.5%	19.9%	13.9%	18.6%	5.8%	1.3%

■ 投資家分布状況(出資総額:2兆5,131億円)

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%	27.9%	35.8%	15.9%

私募ファンドの現状

「不動産私募ファンドに関する実態調査」2021年7月

【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2021.9.15

1. 私募ファンドとJ-REITの市場規模推移：

2021年6月末時点 私募ファンド:約23.4兆円

単位：兆円

年	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.06
私募ファンド	15.1	14.8	15.6	17.7	20.2	22.5	23.4
J-REIT	14.0	15.5	16.5	17.9	19.0	20.2	20.7

●新型コロナの影響により、一部エクイティ投資家の投資意欲はいったん低下したが、コロナ禍が継続するなかでも、ワクチン接種率の拡大やEU・米国での景気回復傾向を背景とした投資意欲の回復が伺える。

■デッド資金調達環境：全体感に対する回答は、「普通」が多数を占め、大きな変化は見受けられない。

■エクイティ資金調達状況：投資家の投資マインドは高くなっており、投資意欲の回復が見られる。

■物件取得を行ったとする回答割合が72.5%と、過去調査のなかでも最大となった。

■プロパティタイプ別投資額

「住宅」「物流」が増加、「オフィス」がやや減少、「商業」「ホテル」が減少の傾向は前回同様であるが、「住宅」「物流」の勢いがやや弱まり、「商業」「ホテル」の減少には歯止めがかかっている。

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%)

不動産投資レポート

『不動産クォーターリー・レビュー2021年第3四半期』

2021年11月10日 【ニッセイ基礎研究所】

1. 経済動向と住宅市場

- ・国内経済は、2021年に入り停滞が続いている。
- ・11/15公表予定の2021年7-9月期の実質GDPは、前期比率▲0.2%（前期比年率▲0.9%）と2四半期ぶりのマイナス成長と推計。
- ・ニッセイ基礎研究所は、9月に経済見通しの改定を行い、実質GDP成長率は2021年度+3.1%、2022年度+2.0%と予想する
- ・住宅市場では、価格上昇が続くなか販売状況はやや弱含んでいる。2021年7-9月期の新設住宅着工戸数は前年同期比+7.2%増加、首都圏のマンション新規発売戸数は▲0.4%減少、中古マンションの成約件数は▲7.8%減少した。

2. 地価動向

「地価lookレポート」（2021年第2四半期）によると、全国100地区のうち、上昇が「35」横ばいが「36」下落が「29」となった。

3. 不動産サブセクターの傾向

① オフィス

- ・三鬼商事によると、2021年9月の東京都心5区の空室率は19ヵ月連続上昇の6.43%、平均募集賃料は14ヵ月連続下落の20,858円となった。
- ・主要都市についても空室率は上昇基調にあるが、募集賃料は東京の下落率（▲8.2%）が最も大きくなっている。

② 賃貸マンション

- ・東京23区のマンション賃料は、前年比でプラスで確保したものの頭打ち感もみられる。

③ 商業施設・ホテル・物流施設

- ・商業セクターは、コロナ感染者増加に伴う行動自粛により、百貨店とスーパーの売上が減少、コンビニエンスストアは増加した。
- ・2021年7-9月の小売販売額は、百貨店が▲3.1%、スーパーが▲1.1%、コンビニエンスが+1.2%となった。
- ・2021年7-9月累計の延べ宿泊者数はコロナ禍以前の2019年対比で▲49.0%減少し、外国人が▲94.3%、日本人が▲39.4%
- ・物流施設市場は、首都圏では大量供給に伴い空室率が上昇・近畿圏では1%台を維持した。

4. J-REIT市場

- ・2021年第3四半期の東証REIT指数は、6月末比▲3.7%となり、6四半期ぶりに下落した。
- ・J-REITによる物件取得額は4,857億円（前年同期比+82%）となり、1-9月累計で1兆1,589億円（+18%）となり大幅に増加した。
- ・J-REITは創設20周年を迎え、世界第2位の市場規模となり、世界の投資家が注目するマーケットとしての地位を確立している。

第44回不動産投資家調査(2021年4月現在)

【日本不動産研究所】「各地区の期待利回りについて」

2021年4月1日現在、調査対象189社 回収数142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」:94%(前回比+2ポイント) / 「当面控える」:7%(前回比▲4ポイント)

種類	ビル		商業施設		賃貸住宅		物流施設		ホテル
	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	
地区									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	3.5	5.4	4.2	4.3	4.2	4.2	4.6
札幌	駅前通り	5.3	5.5	6.5	5.5	5.5	---	---	5.5
仙台	青葉通り	5.5	5.5	6.5	5.5	5.5	---	---	5.8
横浜	西口	4.8	4.8	5.8	4.8	4.9	---	---	---
名古屋	名駅周辺	4.8	5.0	6.0	5.0	5.2	4.8	4.8	5.4
大阪	梅田地区	4.5	4.5	5.7	4.8	4.9	4.7	4.7	5.0
広島	紙屋町	5.7	5.6	6.5	5.7	5.8	---	---	---
福岡	天神地区	4.8	5.0	6.0	5.0	5.1	5.0	5.0	5.3

※ 黄色部分:前回調査よりマイナス/緑部分:前回調査よりプラス
期待利回り=各投資家が期待する採算性に基づく利回り

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	
	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)
年(4月)										
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
2021.4	5.5	3.5	5.5	3.5	6.5	5.4	5.5	4.2	5.5	4.3

III.宮城県・東北圏のJ-REIT(2021年9月)

総額:3213.97億円(133件) 宮城県:2592.71億円(102件) 東北圏:621.26億円(31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 城 県	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	A E R (アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09
		JMF	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	プ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	ヘルスクア	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	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	21	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	22	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	23	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	24	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	25	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	26	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	27	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	28	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	29	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	30	H F 仙台長町レジデンス	太白区长町3	住宅	SRC/13F	2008	10.30	2020.01
		HFR	8966	31	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	32	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

宮 城 県	仙台市	JLF	8967	33	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	34	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	35	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	36	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	37	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	38	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	39	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	40	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	41	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	42	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	43	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	44	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	45	willDo高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
		JRH	8986	46	willDo上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
		JRH	8986	47	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	48	フォレストヒル仙台青葉	青葉区川内澱橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06
		JRH	8986	49	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	50	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	51	仙信ビル	青葉区中央1	オフィス	SRC/B1/9F	1994	21.20	2019.11
		NAF	3226	52	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	53	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	54	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	55	ドーミー上杉	青葉区上杉5	住宅	RC/7F	1987	10.50	2017.06
		NAF	3226	56	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	57	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	58	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03
		ADR	3269	59	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	60	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	61	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	62	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	63	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	64	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	65	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	66	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	67	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3	住宅	RC/14F	2019	14.09	2020.04	

宮 城 県	仙台市	KDR	3278	68	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	69	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	70	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	71	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
		GLP	3281	72	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09
		NPR	3283	73	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	74	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	75	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	76	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	77	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
		SRI	3459	78	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
		SRI	3459	79	S-FORT泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	5.45	2121.08
		NMF	3462	80	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	81	プ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	82	プ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	83	プ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	84	プ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	85	プ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	86	一番町stear	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06
		NMF	3462	87	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06
	NMF	3462	88	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	10.60	2013.04	
	MRR	3470	89	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	90	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	91	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	92	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	93	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	94	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	95	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	96	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	97	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	98	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01
		GLP	3281	99	GLP富谷VI	成田9	物流	S/3F	2016	59.40	2016.09
	大崎市	OOR	3472	100	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	101	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	102	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					2,592.71	102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	103	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	104	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	105	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	106	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	107	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	108	さわやか桜亭番館	秋田市卸町10	ヘルスケア	S/4F	2007	9.89	2015.07
	秋田市	MIR	3476	109	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	110	MRRあきた	秋田市茨島1	商業	S/1F	1994	8.40	2018.01
	秋田市	MRR	3470	111	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	112	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	113	イオンモール盛岡	前湯4	商業	S/B1・3F	2003	53.40	2013.11
	盛岡市	TLR	3492	114	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	115	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	116	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	117	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	118	チサンイン岩手一関インター	赤萩	ホテル	RC/4F	2009	7.00	2014.05
	北上市	MIR	3476	119	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	120	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	3249	121	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	122	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	123	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	124	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	125	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	HRR	3287	126	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	127	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	128	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	3281	129	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	130	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	131	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
	会津若松市	OOR	3472	132	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	133	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					621.26	31件
宮城・東北圏								総額		3,213.97	133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(2021年9月30日現在)

用途別内訳

項目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	928.66	29	21	16
商業	709.42	22	23	17
住宅	547.28	17	51	38
物流	669.78	21	21	16
ホテル	320.49	10	13	10
ヘルスケア	38.34	1	4	3
総合計	3,213.97	100	133	100

取得年度内訳

年	金額(億円)	件数
2001	31.74	1
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	108.02	11
2011	10.23	2
2012	103.13	7
2013	537.84	15
2014	216.94	15
2015	473.18	15
2016	405.70	12
2017	344.40	12
2018	252.06	11
2019	190.51	6
2020	247.27	11
2021	5.45	1
合計	3213.97	133

県別内訳

県名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	145.70	5	5	4
秋田県	48.41	1	4	3
岩手県	230.13	7	11	8
宮城県	2,592.71	81	102	77
山形県	42.50	1	3	2
福島県	154.52	5	8	6
合計	3,213.97	100	133	100

全国対比

全国	21.17兆円	4420件
東北	3213.97億円	133件
比率	1.52%	3.00%

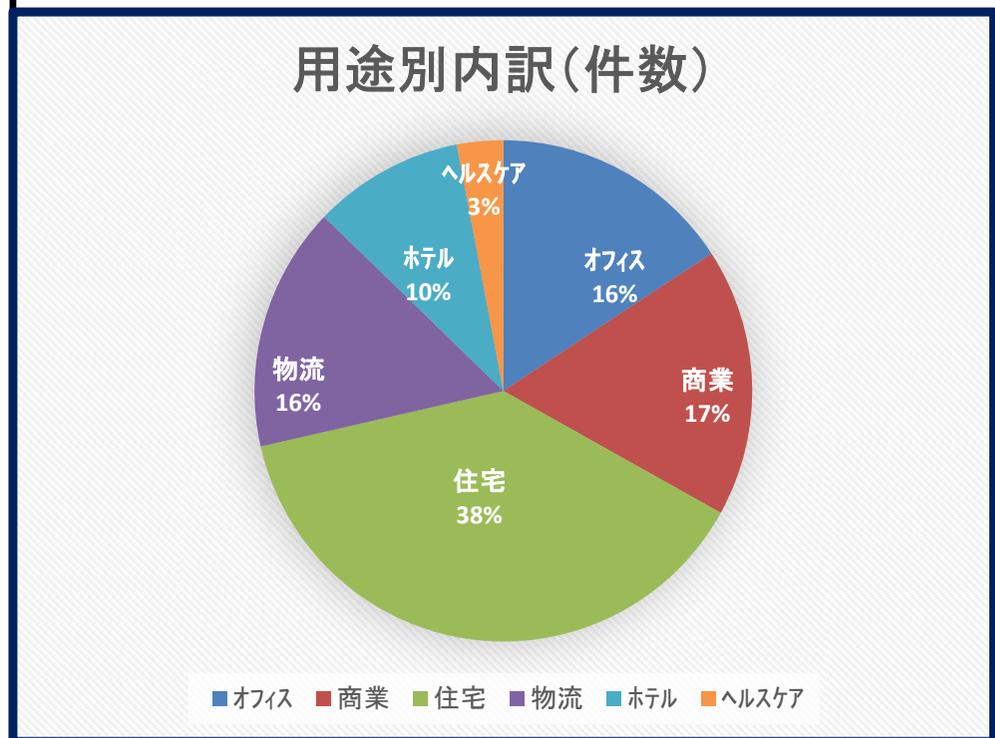
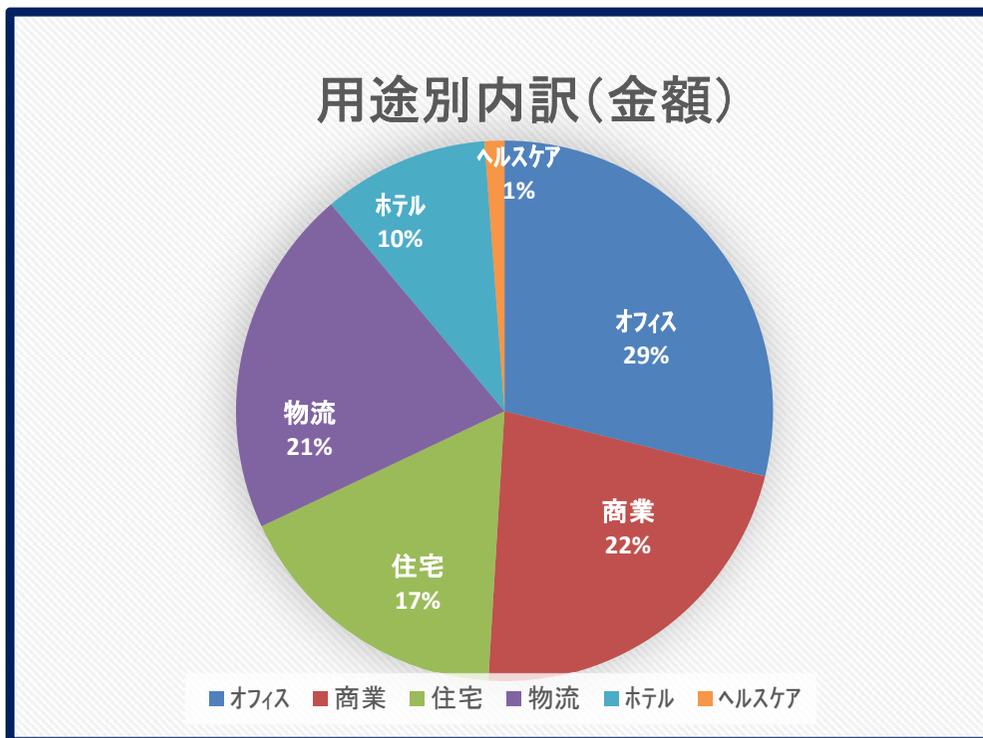
2021年 J-REIT / 宮城県・東北圏で取得・売却した物件 (9月30日現在)										
	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額			
取得物件	7.12	8.02	サムティ・レジデンシャル	S-FORT泉中央	泉区市名坂字石止45-2	住宅	5.45			
							取得合計	1	5.45	
								宮城県	1	5.45
売却物件	6.28	7.02	インヴィンシブル	レキシントプラザ八幡	青葉区八幡3-1-50	商業	36.60			
	8.16	9.3	日本ビルファンド	NBFユニックスビル	福島市栄町137	オフィス	49.00			
								売却合計	2	85.60
								宮城県	1	39.60
差引金額								差引金額	▲1	▲80.15

2020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			
取得物件	1.06	1.21	マリモ地方創生リート	MRRあきたⅡ	秋田市茅島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	借託土地	日本プロジスリート	プロジスパーク岩沼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			
	11.18	11.27	サムティレジデンシャル	S-FORT片平	仙台市青葉区片平1	住宅	26.75			
	11.18	11.27	サムティレジデンシャル	S-FORT宮町	仙台市青葉区宮町1	住宅	11.60			
	11.30	11.30	タカラレーベン	盛岡駅前通ビル	盛岡市盛岡駅前通り16	ビル	14.84			
	11.30	11.30	タカラレーベン	EME郡山ビル	郡山市虎丸町21	ビル	9.10			
	4月火事で消滅		日本プロジスリート	プロジスパーク岩沼Ⅰ	岩沼市空港南3	物流	56.70			
							売却合計	6	124.39	
								宮城県	4	100.45
								差引金額	0	17.97

宮城県・東北圏J-REIT 用途別内訳(2021.9)

用途別内訳(金額)		
項目	金額(億円)	%
オフィス	928.66	29
商業	709.42	22
住宅	547.28	17
物流	669.78	21
ホテル	320.49	10
ヘルスケア	38.34	1
総合計	3,213.97	100

用途別内訳(件数)		
項目	件数	%
オフィス	21	16
商業	23	17
住宅	51	38
物流	21	16
ホテル	13	10
ヘルスケア	4	3

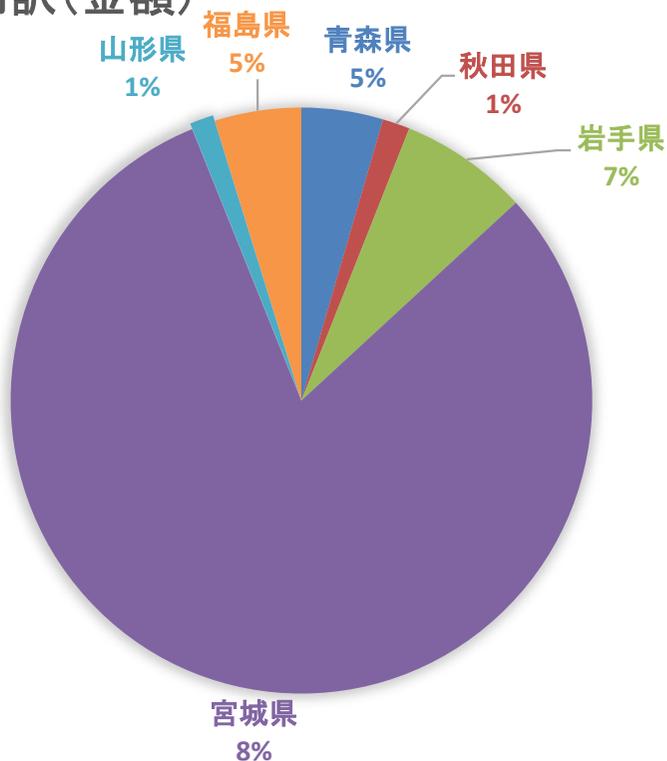


宮城県・東北圏J-REIT 地域別内訳(2021.9)

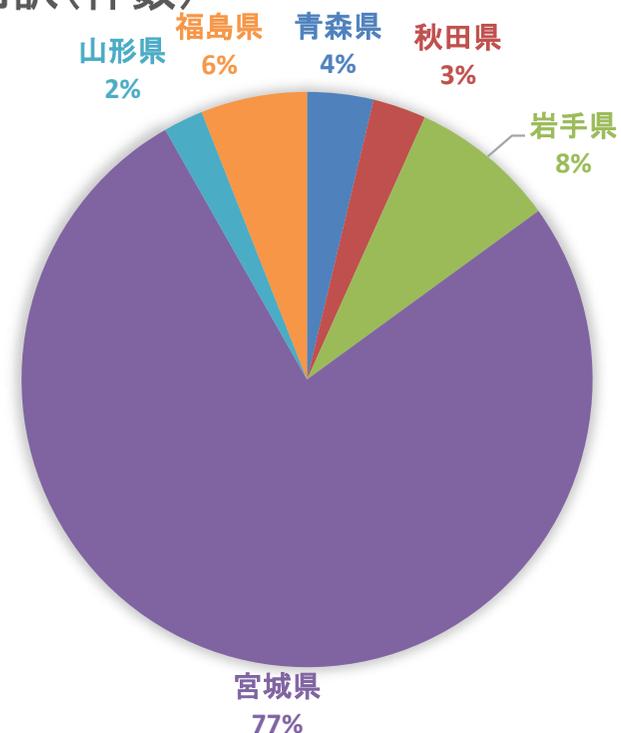
県別内訳(金額)		
県名	金額(億円)	%
青森県	145.70	5
秋田県	48.41	1
岩手県	230.13	7
宮城県	2,592.71	81
山形県	42.50	1
福島県	154.52	5
合計	3,213.97	100

県別内訳(件数)		
県名	件数	%
青森県	5	4
秋田県	4	3
岩手県	11	8
宮城県	102	77
山形県	3	2
福島県	8	6
合計	133	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(2021年9月30日現在)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況 (2021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		2021年9月	
		件数	%	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	20	39	17	36
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	10	20	8	17
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	12	23	10	21
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	6	12	9	20
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	3	6	1	2
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0	1	2
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100	51	100	47	100
	単位:億円	金額	%	金額	%	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	202.73	33	138.40	32
	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	11	47.05	11
	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	32	115.50	26
	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	35.83	6	103.10	24
	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	4.00	1
	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	6.00	1
	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	22.00	5
	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	616.62	100	436.05	100

2021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】			
種類	件数	構成比	単位 億円				金額	件数
			金額	構成比				
土地	17	36.3	138.40	31.8		宮城県	346.80	37
マンション	8	17.0	47.05	10.8		青森県	0.00	0
ビル	10	21.3	115.50	26.5		秋田県	0.00	0
商業施設	9	19.1	103.10	23.6		岩手県	0.00	0
物流施設	1	2.1	4.00	0.9		山形県	16.00	2
ホテル	1	2.1	6.00	1.4		福島県		0
その他	1	2.1	22.00	5.0		その他	73.25	8
合計	47	100.0	436.05	100.0		合計	436.50	47
						宮城県資本	262.70	26
【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	2.1	36.60	8.4	1	2.1	5.45	1.2
ファンド会社	2	4.3	115.45	3.5	1	2.1	11.00	2.5
デベロッパー	5	10.7	37.40	8.6	11	23.4	85.20	12.0
不動産会社	16	34.0	126.20	28.9	11	23.4	123.20	28.3
法人	16	34.0	165.40	37.9	21	44.7	198.20	45.5
個人	7	14.9	55.00	12.7	2	4.3	13.00	3.0
合計	47	100.0	436.05	100.0	47	100.0	436.05	100.0
不動産関係取引	24	51.1	215.65	49.5	24	51.1	224.85	51.6
信託受益権取引: 3件(6.4%) 53.05億円(12.2%)								

仙台圏の事業用不動産取引状況(2021年09月現在)

【アセットブレインズ調査】

【仙台圏の事業用不動産取引状況（2021年1月～2021年9月現在）】 金額：億円

年	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.09
件数	80	85	80	70	71	62	72	74	51	47
金額	680.0	1123.3	784.4	1200.6	932.7	852.7	1056.0	1074.6	616.6	436.5
平均単価	8.5	13.2	9.8	17.2	13.1	13.7	14.7	14.5	12.0	9.3

1. 仙台圏の事業用不動産取引状況の推移 ➡ 取引件数は増加、取引金額は減少

2021年9月現在：件数 47年、金額 436.5億円 平均単価 9.3億円

2020年9月比較：件数(+2件・104%) 金額(-152.07億円・74%) 平均単価 (-3.8億円) ➡ コロナ中
2019年9月比較件数(-8件・85%) 金額(-412.80億円・51%) 平均単価 (-6.1億円) ➡ コロナ前

■ 種類別前年対比内訳 ➡ 商業施設の取引が大幅に増加、物流施設の取引が大幅に減少

- ・土地：件数は+2件(113%)、金額は-41.8億円(77%)
- ・マンション：件数は-2件(80%)、金額は-75.4億円(68%)
- ・ビル：件数は-2件(83%)、金額は-83.3億円(58%)
- ・商業施設：件数は+4件(180%)、金額は+73.3億円(343%)
- ・物流施設：件数は-2件(33%)、金額は-105.9億円(4.0%)

2. 売主・買主別の内訳

- 売主: 一般法人の取引が減少【件数: -4件(80%)、金額: 110.7億円(60%)】
- 買主: J-REIT・ファンド会社の取引が減少【件数: -8件(25%) 金額: -238.8億円(6%)】
- ・ 信託受益権取引が減少【件数: -6件(33%)、金額: -196.2億円(21%)】

■ 買主の地域別内訳(件数・金額)

- ・ その他地域(主に首都圏)からの購入が大幅に減少
件数で-11件(47%)、金額で-257.7億円(22%)と大幅に減少。
- ・ 購入平均価格が9.3億円で前年より-3.8億円減少し、1件当たりの取引金額が小規模になっている。

3. 今年の特徴

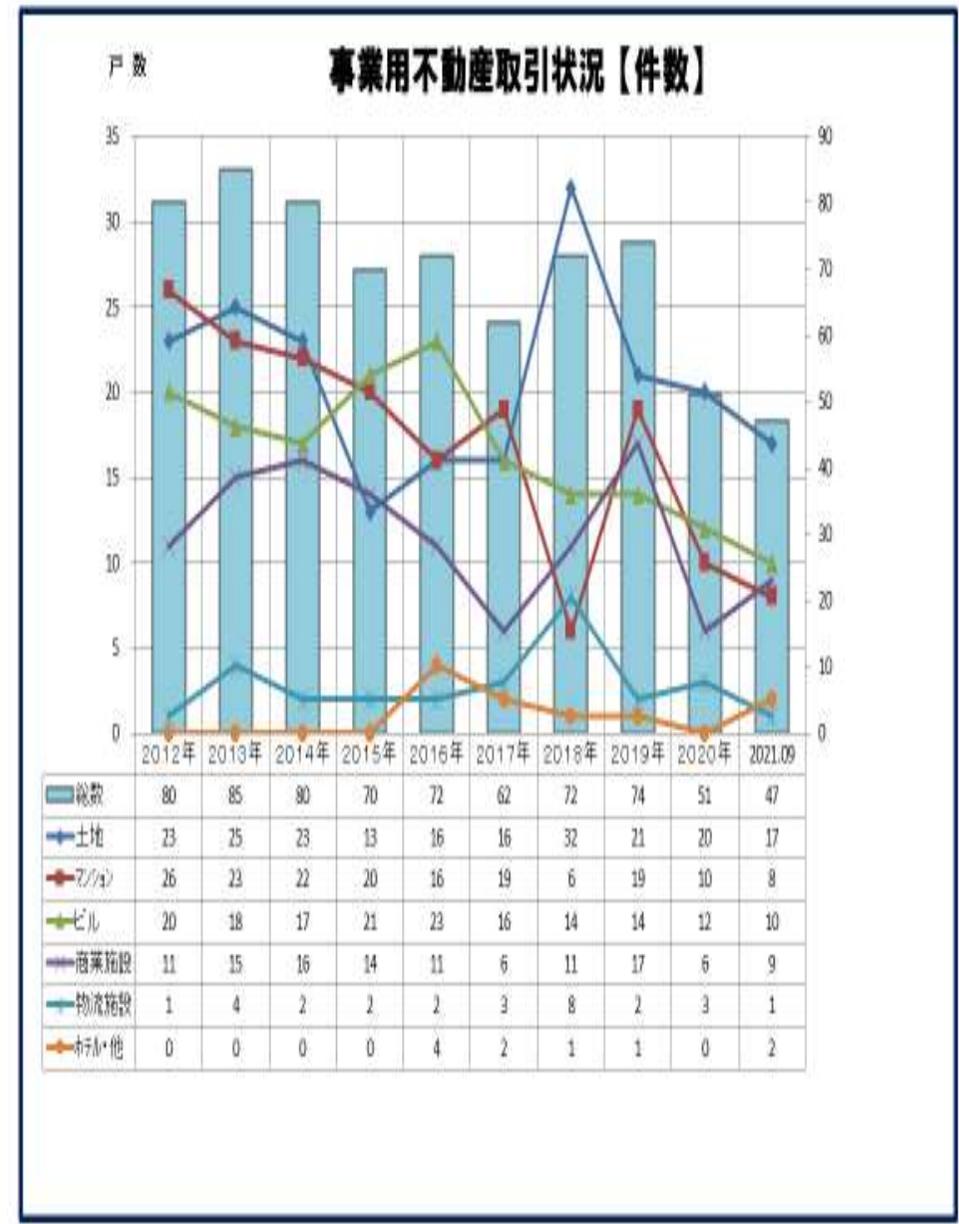
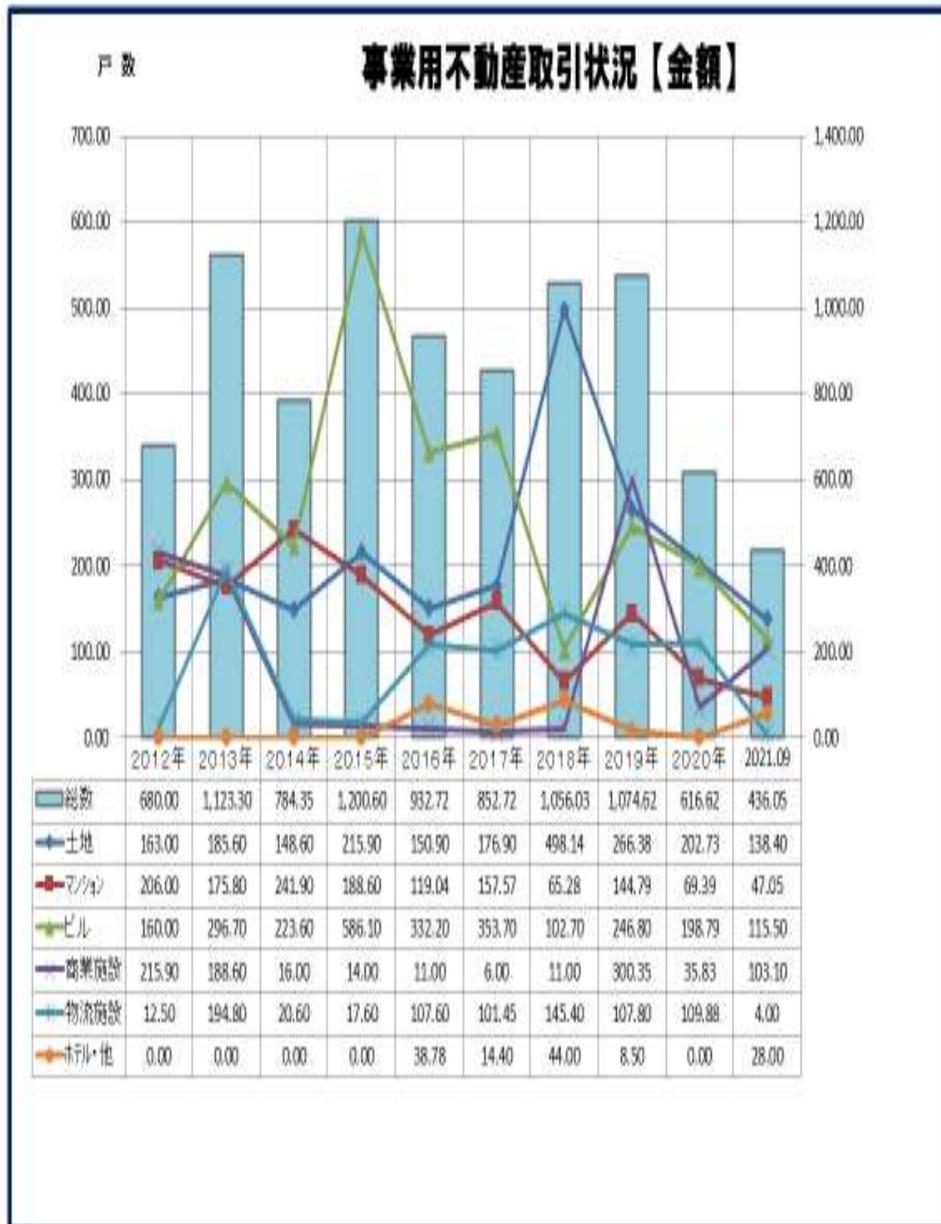
- 取引額が低調なのは新型コロナウイルスの影響で、J-REITやファンド会社を中心とした中央資本の投資優先順位が著しく低下し、購入減が大きな要因。
- 物件不足の影響で仙台圏の収益物件の利回りが低下し物件価格が上昇し、「高止まり」状態にあること。
- 宮城県資本の購入が旺盛な投資意欲と投資対象が小規模化したため件数・金額とも増加した。

4. 今後の見通し

- ① 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。
- ② 法人決算の減収減益が予想され、決算対策のための資産売却やセール&リースバックの動きが注目される。
- ③ 投資家の投資マインドは今後に関して「不透明」な要素が多いことから、様子見状況が続く。

首都圏では「金余り現象」はさらに深まり、金融環境も踏まえ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が、仙台・東北圏においては、投資家の「投資優先順位」が著しく低下しており、地震リスクや新型コロナ感染者増加に伴い停滞状態が続くものと思われる。

事業用不動産取引の推移



前年同時期比較(2020年9月／2021年9月)

件数:47件／前年:45件(+2件・104%)

金額:436.05億円／前年:588.12億円(-152.07億円・74%)

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】			
種類	件数	構成比	単位 億円		金額	件数		
			金額	構成比				
土地	15	33.0	180.23	31.0	宮城県	229.62	25	
マンション	10	22.0	69.39	12.0	青森県	0	0	
ビル	12	27.0	198.79	34.0	秋田県	10.00	1	
商業施設	5	11.0	29.83	5.0	岩手県	0	0	
物流施設	3	7.0	109.88	18.0	山形県	8.00	1	
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	福島県	9.58	1	
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	330.92	17	
合計	45	100.0	588.12	100.0	合計	588.12	45	
					宮城県資本	94.62	16	
【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%)							

2021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】			
種類	件数	構成比	単位 億円		金額	件数		
			金額	構成比				
土地	17	36.3	138.40	31.8	宮城県	346.80	37	
マンション	8	17.0	47.05	10.8	青森県	0.00	0	
ビル	10	21.3	115.50	26.5	秋田県	0.00	0	
商業施設	9	19.1	103.10	23.6	岩手県	0.00	0	
物流施設	1	2.1	4.00	0.9	山形県	16.00	2	
ホテル	1	2.1	6.00	1.4	福島県		0	
その他	1	2.1	22.00	5.0	その他	73.25	8	
合計	47	100.0	436.05	100.0	合計	436.50	47	
					宮城県資本	262.70	26	
【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	2.1	36.60	8.4	1	2.1	5.45	1.2
ファンド会社	2	4.3	15.45	3.5	1	2.1	11.00	2.5
デベロッパー	5	10.7	37.40	8.6	11	23.4	85.20	12.0
不動産会社	16	34.0	126.20	28.9	11	23.4	123.20	28.3
法人	16	34.0	165.40	37.9	21	44.7	198.20	45.5
個人	7	14.9	55.00	12.7	2	4.3	13.00	3.0
合計	47	100.0	436.05	100.0	47	100.0	436.05	100.0
不動産関係取引	24	51.1	215.65	49.5	24	51.1	224.85	51.6
信託受益権取引	3件(6.4%) 53.05億円(12.2%)							

前々年(コロナ前)同時期比較(2019年9月／2021年9月)

件数:47件／前々年:55件(-8件・85%)

金額:436.5億円／前々年:848.83億円(-412.78億円・51%)

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】				
種類	件数	構成比	単位 億円		金額	件数			
			金額	構成比			宮城県	金額	件数
土地	15	27.0	163.28	19.0	229.1	26	宮城県	229.1	26
マンション	12	22.0	95.00	11.0	0	0	青森県	0	0
ビル	11	20.0	214.00	25.0	9.5	1	秋田県	9.5	1
商業施設	14	25.0	260.35	31.0	10	2	岩手県	10	2
物流施設	2	4.0	107.80	13.0	0	0	山形県	0	0
ホテル	1	2.0	8.50	1.0	15	2	福島県	15	2
その他	0	0.0	0.00	0.0	585.33	24	その他	585.33	24
合計	55	100.0	848.93	100.0	848.93	55	合計	848.93	55
					124.8	17	宮城県資本	124.8	17
【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	4	7.0	152.30	18.0	7	13.0	181.90	21.0	
ファンド会社	7	13.0	161.01	19.0	5	9.0	117.25	14.0	
デベロッパー	6	11.0	109.05	13.0	7	13.0	77.98	9.0	
不動産会社	14	25.0	125.27	15.0	10	18.0	95.50	11.0	
法人	21	38.0	271.85	32.0	25	45.0	375.80	44.0	
個人	3	6.0	29.00	3.0	1	2.0	3.50	1.0	
合計	55	100.0	848.93	100.0	55	100.0	848.93	100.0	
不動産関係取引	31	56.0	548.08	65.0	29	53.0	469.63	67.0	
信託受益権取引	16件(29%)		432.95億円(51.0%)						

2021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】				
種類	件数	構成比	単位 億円		金額	件数			
			金額	構成比			宮城県	金額	件数
土地	17	36.3	138.40	31.8	346.80	37	宮城県	346.80	37
マンション	8	17.0	47.05	10.8	0.00	0	青森県	0.00	0
ビル	10	21.3	115.50	26.5	0.00	0	秋田県	0.00	0
商業施設	9	19.1	103.10	23.6	0.00	0	岩手県	0.00	0
物流施設	1	2.1	4.00	0.9	16.00	2	山形県	16.00	2
ホテル	1	2.1	6.00	1.4			福島県		
その他	1	2.1	22.00	5.0	73.25	8	その他	73.25	8
合計	47	100.0	436.05	100.0	436.50	47	合計	436.50	47
					262.70	26	宮城県資本	262.70	26
【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	2.1	36.60	8.4	1	2.1	5.45	1.2	
ファンド会社	2	4.3	15.45	3.5	1	2.1	11.00	2.5	
デベロッパー	5	10.7	37.40	8.6	11	23.4	85.20	12.0	
不動産会社	16	34.0	126.20	28.9	11	23.4	123.20	28.3	
法人	16	34.0	165.40	37.9	21	44.7	198.20	45.5	
個人	7	14.9	55.00	12.7	2	4.3	13.00	3.0	
合計	47	100.0	436.05	100.0	47	100.0	436.05	100.0	
不動産関係取引	24	51.1	215.65	49.5	24	51.1	224.85	51.6	
信託受益権取引	3件(6.4%)		53.05億円(12.2%)						

取引情報 2021年9月

【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・テナント: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(五橋3)アフィニス仙台	若林区五橋3-4-14	1705.39㎡	E	D
2	L	売地(国分町1)	青葉区国分町1-7-4	798.24㎡	D	F
3	L	売地(二日町4)	青葉区二日町4-9	350.13㎡	D	E
4	L	売地(本町3)	青葉区本町3-1-10	672.03㎡	C	D
5	L	売地(泉中央1)	泉区泉中央1-23-1	約300坪	P	D
6	L	売地(堤通雨宮町3)	青葉区堤通雨宮町3	約300坪	P	D
7	L	売地(春日町1)	青葉区春日町1-3	約500坪	P	D
8	L	売地(昭和町)	青葉区昭和町73-1	2714.01㎡	P	D
9	L	売地(一番町1)ミニストップ仙台南町通店他	青葉区一番町1-2-1	522.46㎡	E	D
10	L	売地(大野田5)	太白区大野田5-22	約900坪	C	D
11	L	売地(中央4)杉田パーキング	青葉区中央4-9-13	975.33㎡	C	C
12	L	売地(名取市飯野坂2)	名取市飯野坂2	5,000坪	E	E
13	L	売地(一番町4)Meigi Seika フォルマ	青葉区一番町1-7-1	740.27㎡	C	D
14	L	売地(富沢西)	太白区富沢西60-5	3307.19㎡	C	D
15	L	売地(扇町7丁目)	宮城野区扇町7-4-14	3812.99㎡	E	C
16	L	売地(支倉町)	青葉区支倉町4-18	844.84㎡	E	C
17	L	売地(泉中央1)	泉区泉中央1-3-1	約2000坪	C	C
18	MS	ベルコート米ヶ袋1.2	青葉区米ヶ袋3-1-13	RC11F5F	D	C
19	MS	スマートレジデンス仙台駅東	宮城野区榴岡3-5-3	RC10F・72戸	D	C
20	MS	ヒューモスシエナ本町	青葉区本町1-3-18	RC10F・35戸	P	C
21	MS	レジデンスReiwa支倉	青葉区支倉町2-43	RC9F・32戸	E	C
22	MS	メトロメゾン太子堂	太白区長町南2-12	RC8F	P	P
23	MS	S-FORT泉中央	泉区市名坂字石止45-2	RC-5F/40戸	F	J
24	MS	グランビュウ青葉通	青葉区片平1-1-1	RC10F・27戸	C	E
25	MS	本町エンドウビル	青葉区本町2-9-2	RC6F	E	C
26	B	白峰広瀬通ビル	青葉区国分町1-7-18	RC7F	E	C
27	B	TKPガーデンシティ仙台駅北	宮城野区名掛丁201-2	S7F	F	E
28	B	カルチャー仙台ビル	青葉区一番町2-3-10	SRC8FB1	C	E
29	B	エヴァーワン仙台片平ビル	青葉区片平1-5-20	RC6F	C	E
30	B	プレジデントシティビル	泉区泉中央1-28-22	SRC4FB1	D	C
31	B	アーバンネット卸町ビルN館・S館	若林区卸町3-8-103	SRC8FB1他	E	C
32	B	科研山一ビル	青葉区木町通1-1-25	RC5F	E	C
33	B	仙台セントラルビル	青葉区一番町4-1-1	SRCB19F	C	E
34	B	グリーンウッド仙台一番町	青葉区一番町2-7-12	SRD8FB1	C	D
35	B	サンライン第66ビル	宮城野区榴岡3-6-7	RC8F	E	C
36	S	三原本店	青葉区一番町3-2-17	661.14㎡	C	C
37	S	三陽商会仙台一番町ビル	青葉区一番町3-5-16	212.61㎡	C	C
38	S	ベガスベガス北仙台店	青葉区昭和町6	不明	C	C
39	S	ストックマンビル	青葉区中央2-7-11	SB14F	E	E
40	S	ココス泉中央店	泉区泉中央4-1-6	421坪	P	P
41	S	ドン・キホーテ仙台台原店	青葉区台原1-7-40	8825.3㎡	C	C
42	S	ミニストップ仙台六丁の目店	若林区六丁の目中町27-40	2681.16㎡	C	E
43	S	レキシントンプラザ八幡	青葉区八幡3-1-50	S-4FB1	J	E
44	S	ミニストップ仙台六丁の目店	若林区六丁の目中町27-40	2,681.16	E	C
45	BR	京屋仙台オフィス	宮城野区扇町6-1	約1000坪	E	C
46	H	ホテルメイフラワー仙台	青葉区本町1-13-25	SRC12F	E	E
47	E	ネクサスコート仙台東	宮城野区苦竹1-9	S-8F	E	C

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

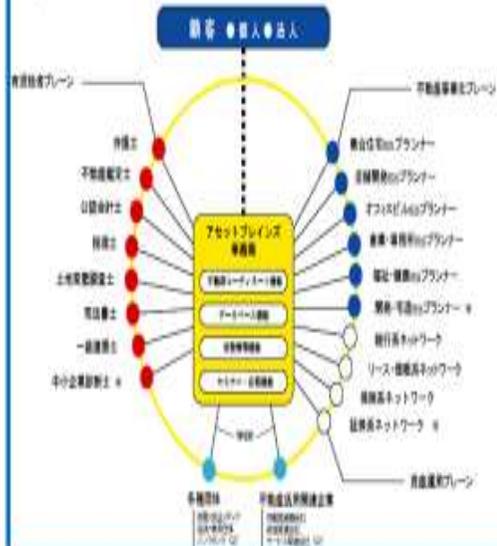
“すべてはお客様とその利益のために”をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング＆コーディネート機構です。フリー＆フェア＝中立で公平な組織として、最新の動向と地元の状況に詳しい各業界の有力なブレインを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●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、最新の情報と最適な手法を学び、仙台圏に居住する方々の構築に取り組みしています。

●メンバー 現在第一線で活躍中のエキスパート 約50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

●提供区



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 022-713-6615 FAX 022-371-6880

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

Mail : asset-b@cauonet.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、各種団体と提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・リース会社等勤務後、

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、

1998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』『全国宅地建物取引業協会』『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】

『河北新報社』『日本経済新聞社』『建設新聞社』『仙台経済界』『住宅新報社』『全国賃貸住宅新聞社』

『東京商エリサーチ/日R情報』、『東北ジャーナル』

『総合エコノム/月刊プロパティマネジメント誌』『日経不動産マーケット誌』『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



「信頼の企業」を目指すナカリグループ



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、米穀産銷小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大型炊飯センター「ホシ・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集団として自覚し、お取引先の幅広いニーズにお応えしております。

米穀産銷・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90年にわたって業容を拡大し、日本屈指の米どころ・大崎耕土の豊かな実りを幅広く農産、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歩んでまいりました。

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



会社概要

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



Nakari Co., Ltd.
 All Rice Maker
ナカリ株式会社
 〒981-0001 宮城県仙台市青葉区中村八丁目1番10号
 TEL (022) 93-2167 (代)
 FAX (022) 93-2169
 e-mail info@nakari.jp

- 業務内容
- **米穀販売部**
各種米穀の製造及び販売
(一般主食米、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)
 - **米穀集荷業務部**
全米産集荷、農産資材等
 - **買取業務部**
農水省指定買取農産 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)
 - **ホシ・リー宮城株式会社**
ご飯の炊飯会社(所在地:利府町)
 - **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	他社・米業メーカー・酒造メーカー(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・三菱東京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低湿倉庫、10号倉庫(11,550㎡) 第3・5低湿倉庫、8号倉庫(9,900㎡) 第1・2ライスセンター、BG無洗米工場(13,200㎡)

