



最新トレンド情報

様々なジャンルの中から、弊社が注目のトレンド情報を毎月お届けするコーナーです。

『不動産ファンドフォーラム2022イン仙台』開催 ～仙台圏22年1～9月の事業用不動産の取引件数・金額は大幅増加～

11月9日に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」主催の『不動産ファンドフォーラム2022イン仙台』が仙台商工会議所で開催され、会場はほぼ満席となる約80名（後日動画視聴申込約90名）の参加となった。

冒頭挨拶では、「仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2022・秋」と題して、アセットブレインズ仙台ネットワーク佐々木正之事務局長より解説があった（※主に3億円以上の物件を対象）。

主なポイントとしては、2022年9月現在での仙台圏事業用不動産の取引状況は、前年同時期比で取引件数は140%に増加、取引金額は205%に大幅な増加となった。（詳細データは、11ページを参照のこと）

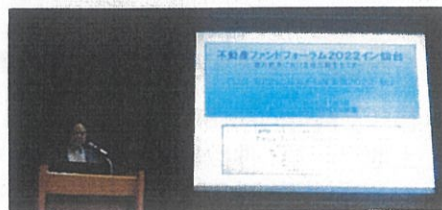
第1部は、「せんだい都心再構築プロジェクトの進捗状況について」と題して、仙台市まちづくり政策局 係長鹿中律良氏と、仙台市都市整備局係長 安達慶洋氏よりプロジェクトの概要と展開、進捗状況についての講演が行われた。

第2部は、「アーバンネット仙台中央ビルのご紹介」と題して、NTT都市開発株式会社東北支店 担当課長 藤澤芽生氏より2023年11月竣工予定のビルの概要等についての紹介があった。当該ビルは、せんだい都心再構築プロジェクトの第1号物件となっており、さらに、現在東北大学青葉山新キャンパスに建築中の次世代放射光施設（2024年度運用開始予定）と連携する予定となっているとのことで、それらを通じた交流拠点として注目したいところだ。

第3部は、「複雑化する時代における不動産投資市場の動向と今後の展望」と題して、一般社団法人不動産証券化協会 フェロー 田邊信之氏より講演が行われた。日本の不動産投資市場・地方圏の不動産市場の動向や、不動産投資市場の今後の動きを読む視点、今後の展望と地方圏における活用などについての解説があった。

今回のセミナーは、後日動画配信（YouTube）を予定しており、詳細な資料、及び当日のセミナー動画視聴を希望の方は、以下の問合せ先まで。

アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局
電話 022-773-6685



※冒頭挨拶／アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長 佐々木正之氏



※第1部講師／仙台市まちづくり政策局政策企画係長 鹿中律良氏



※第1部講師／仙台市土地整備局都心整備係長 安達慶洋氏



※第2部講師／NTT都市開発（株）東北支店担当課長 藤澤芽生氏



※第3部講師／（一社）不動産証券化協会フェロー 田邊信之氏

仙台圏の事業用不動産取引状況(2022年9月現在)

～取引件数、金額ともに、前年同期比で大幅に増加～

* 概ね3億円以上の成約物件が対象

1) 仙台圏の事業用・投資用不動産、前年同時期対比の種類別件数・金額推移

■ 2022年9月現在：取引件数 66件、取引金額 894.13億円、平均単価13.5億円
前年同期比：取引件数+19件（140.4%）、取引金額 +457.63億円（205.1%）
平均単価+4.2億円（145.2%）

※取引件数は前年同期比140%、取引金額は同じく205%と大幅に増加。

■ 種類別前年同期比内訳

- ・土地：件数は+17件（200.0%）、金額は+143.6億円（203.8%）
 - ・マンション：件数は+1件（112.5%）、金額は+6.95億円（114.8%）
 - ・ビル：件数は±0件（100%）、金額は+210.4億円（282.2%）
 - ・商業施設：件数は-1件（88.9%）、金額は+24.8億円（124.1%）
 - ・物流施設：件数は+2件（300.0%）、金額は+73.83億円（1945.8%）
 - ・ホテル：件数は±0件（100.0%）、金額は+4.0億円（166.7%）
- ※土地取引が件数・金額とも前年同期比200%超と、大幅に増加。

＜資料① 仙台圏の事業用不動産取引状況(前年同期比較)＞

	種類/年	2021年1-9月		2022年1-9月		前年同期比
		件数(件)	割合	件数(件)	割合	
件数	土地	17	36.2%	34	51.5%	200.0%
	マンション	8	17.0%	9	13.6%	112.5%
	ビル	10	21.3%	10	15.2%	100.0%
	商業施設	9	19.1%	8	12.1%	88.9%
	物流施設	1	2.1%	3	4.5%	300.0%
	ホテル	1	2.1%	1	1.5%	100.0%
	その他	1	2.1%	1	1.5%	100.0%
	合計	47	100.0%	66	100.0%	140.4%

	種類/年	2021年1-9月		2022年1-9月		前年同期比
		金額(億円)	割合	金額(億円)	割合	
金額(億円)	土地	138.40	31.7%	282.00	31.5%	203.8%
	マンション	47.05	10.8%	54.00	6.0%	114.8%
	ビル	115.50	26.5%	325.90	36.4%	282.2%
	商業施設	103.10	23.6%	127.90	14.3%	124.1%
	物流施設	4.00	0.9%	77.83	8.7%	1945.8%
	ホテル	6.00	1.4%	10.00	1.1%	166.7%
	その他	22.00	5.0%	16.50	1.8%	75.0%
	合計	436.05	100.0%	894.13	100.0%	205.1%

2) 買主の地域別内訳(資料②)

■ 前年同期比較で、その他地域（主に首都圏）からの購入が、件数で+10件（225.0%）、金額で+518.38億円（807.7%）と、大幅に増加。
■ 購入平均価格が13.5億円で前年より+4.2億円増加し、1件当たりの取引金額が上昇している。

＜資料② 買主地域別内訳(前年同期比較)＞

	2021年9月		2022年9月		前年同期比
	件数	金額	件数	金額	
宮城県	37	346.80	47	298.9	86.2%
青森県	0	0.00	0	0	-
秋田県	0	0.00	1	3.6	-
岩手県	0	0.00	0	0	-
山形県	2	16.00	0	0	-
福島県	0	0.00	0	0	-
その他	8	73.25	18	591.63	807.7%
合計	47	436.05	66	894.13	205.1%

※アセットブレインズ仙台ネットワークデータより弊社作成

3) 特色

- 取引金額が増加したのは、その他地域（主に首都圏）からの取引が増加したため。
- 20.0億円以上の取引が9件と、大型物件の取引が増加（前年は0件）。
- 土地取引が増加（デベロッパー14件、大型物流用地の取得）。
- 種類別では、「マンション」の取引が減少している（物件不足）。
- 宮城県資本の購入は、件数は+8件増加、金額は-57.3億円と減少した。平均価格が10億から6億に減少したことが要因となっている。