

不動産ファンドフォーラム2024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2024年・秋』
“データーから読み取る不動産の動向について”

2024年(令和6年)11月8日
会場: 江陽グランドホテル

【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. 居住用賃貸状況
- ⑤. オフィスビル市場動向
- ⑥. 店舗マーケット動向
- ⑦. 通行量調査
- ⑧. 仙台圏の開発動向

II. 宮城県・東北圏のJ-REIT

III. 仙台圏の投資用・事業用不動産の取引状況

IV. 日本の不動産投資市場の現状

J-REIT・私募リート・私募ファンドの現状

V. 『みちのくリート構想』

VI. アセットブレインズ仙台ネットワークの紹介

VII. ナカリグループ「株式会社ナカリエステート」の紹介

I .仙台・東北圏の最新不動産事情【2024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	全国の地価動向は前年比で全用途平均 1.4%、住宅地 0.9%、商業地 2.4%とそれぞれ上昇となった。 宮城県は、全用途平均で 2.2%上昇、12年連続で上昇。都道府県別の上昇率では、住宅地 9 位、商業地 8 位となった 商業地は仙台市中心部の再開発構想や仙台駅周辺のオフィス需要が堅調。仙台市は <u>商業地で 7.9%</u> 上昇した。
登記件数	土地 建物	2024年8月現在の登記件数は <u>16,750 件</u> で、前年比+1,256 件（108%）とやや増加している。 2024年8月現在の登記件数は <u>3,114 件</u> で、前年比+526 件（120%）と増加している。
住宅着工 戸数	総数 持家 貸家	2024年9月の住宅着工総数は、 <u>12,655 件</u> で前年比+669 件増加。（2023年：11,986 件） 2024年9月の持家確認申請件数は、 <u>2,785 件</u> で前年比-193 件減少。（2023年：2,978 件） 2024年9月の貸家確認申請件数は、 <u>6,646 件</u> で前年比+581 件増加。（2023年：6,065 件）
マンション	新築	2023年供給戸数は <u>900 戸</u> で前年比 <u>620 戸減少</u> 、前年対比 59%、平均価格は <u>4,629 万円</u> 2024年上期の新規供給数は <u>410 戸</u> 。平均価格が前年より 1,422 万円アップの <u>6,051 万円</u> となり過去最高
オフィス	売買 賃貸	2024年9月の取引状況は <u>金額 103.3 億円・件数 7 件</u> 。（2023年：90.5 億円・8 件） 2024年9月の平均空室率は、 <u>6.16%</u> 、平均賃料は <u>9,379 円</u> （2023年：5.39%・9,264 円）
レジデンス	売買 賃貸	2024年9月取引状況は <u>金額 137.6 億円・件数 16 件</u> 。（2023年：80 億円・10 件） 2024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。（2023年：約 88%）
商業施設	売買 賃貸	2024年9月取引状況は <u>金額 43 億円・件数 5 件</u> 。（2023年：169 億円・8 件） コロナ感染対策の緩和に伴い、空き店舗の成約が増え、回復傾向にある。 「ヨドバシ仙台第1ビル」開業、ヨドバシ効果で仙台駅東が活況、人流、中心部に回帰の兆し
物流施設	売買	2024年9月取引状況は <u>金額 211.9 億・件数 5 件</u> 。（2023年：21.5 億円・2 件） 物流施設の用地取得及び一棟売りが増加している。
事業用不動産	売買	2024年9月取引状況は <u>金額 845 億円・件数 64 件</u> 。（2023年：673 億円・58 件） 取引は、件数・金額とも前年同時期より増加。過去最高を記録した 2022 年並みの水準で推移している。
J-REIT	売買	2024年9月の宮城県の資産総額は <u>2,859 億円・108 件</u> 、東北全体では <u>3,557 億円・141 件</u> 。 （2023年：宮城県：2,835 億円・103 件／東北全体：3,479 億円・133 件） 2024年9月までに東北全体で取得した物件は、 <u>153 億円・8 件</u> 、売却した物件は、 <u>163 億円・2 件</u> 。 取得・売却された総額は、 <u>316 億円・10 件</u> であった。（2023年：46.5 億円・3 件）

①2024年(令和6年)7月1日時点・都道府県地価調査

(2024年9月18日)

■全国平均は全用途平均・住宅地・商業地で3年連続で上昇、上昇幅が拡大

・全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途などに差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大または上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

1.調査結果の概要

- ・全国平均：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し上昇幅が拡大。
- ・地方圏：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。
地方4市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇。

2.宮城県・仙台市の地価動向

- ・住宅地：地下鉄沿線を中心に住環境が良好な地域に加え周辺自治体にも需要が拡大。
- ・商業地：仙台市中心部の再開発構想や仙台駅周辺のオフィス需要が堅調。
- ・工業地：半導体工場の進出を背景に物流施設用地に対する需要が堅調。

年度	商 業 地			住 宅 地			工 業 地		
	全 国	宮城県	仙台市	全 国	宮城県	仙台市	全 国	宮城県	仙台市
2023	1.5	3.9	7.8	0.7	1.7	7.1	2.6	2.6	10.6
2024	2.4	4.3	7.9	0.9	1.4	6.3	3.4	3.5	13.1

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6年第2四半期（令和6年4月1日～令和6年7月1日）国土交通省

上昇:80地区(前回80) 横ばい:0地区(前回0) 下落:0地区(前回0)

主要都市の地価は、初めて住宅地及び商業地の全地区において上昇となった。

●住宅地：9期連続22地区すべて上昇 ●商業地：2期連続58地区全て上昇

■住宅地は、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調

■商業地は、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移

県市	行政区 地区	区分	R4.7.1 ～ R4.10.1	R4.10.1 ～ R5.1.1	R5.1.1 ～ R5.4.1	R5.4.1 ～ R5.7.1	R5.7.1 ～ R5.10.1	R5.10.1 ～ R6.1.1	R6.1.1 ～ R6.4.1	R6.4.1 ～ R6.7.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%
宮城県 仙台市	青葉区 中央1丁目	商業	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%
福島県 郡山市	郡山駅	商業	 0 %	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%

①売買による所有権移転登記件数の推移(2024年8月)

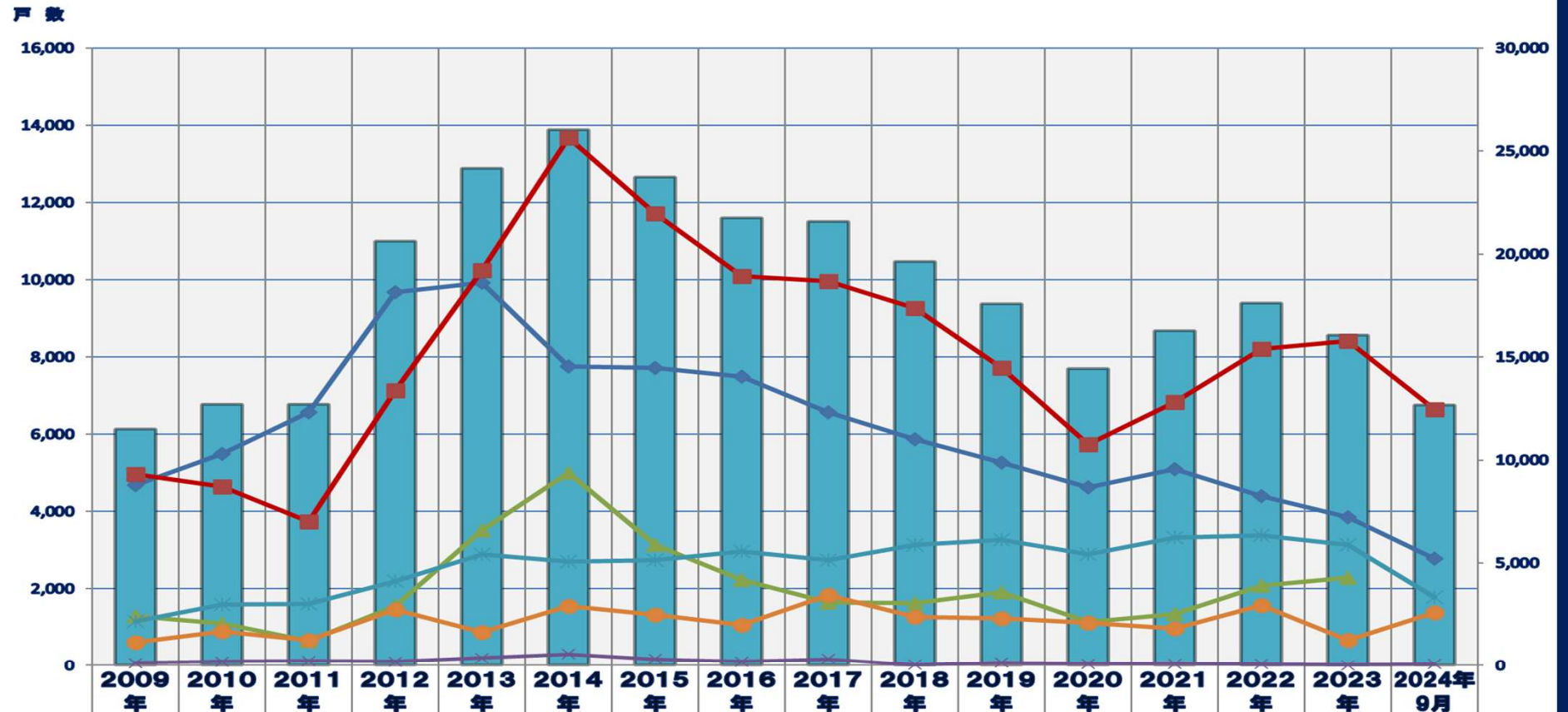
【法務省】

年	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年8月	
地区	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物
全国	1,310,358	359,062	1,275,193	327,920	1,333,844	350,776	1,304,776	357,246	1,288,546	367,516	867,260	256,172
東北	93,433	8,252	91,264	7,861	92,614	7,527	87,331	7,627	83,988	7,692	56,708	5,458
宮城	25,526	4,301	24,250	4,127	25,637	4,028	24,299	3,962	23,552	4,096	16,750	3,114
前年比	-2,236	126	-1,276	-174	1,387	-99	-1338	-49	-747	134	1,256	526
青森	12,270	504	12,706	469	12,541	752	12,012	491	11,838	552	7,625	251
岩手	12,162	738	12,036	705	12,108	716	11,261	743	10,761	758	7,039	563
秋田	9,743	520	9,263	473	9,415	409	8,691	442	8,477	418	5,301	282
山形	10,708	474	11,049	435	11,124	546	10,665	496	10,144	511	6,945	324
福島	23,054	1,715	21,960	1,652	21,789	1,376	20,403	1,493	19,216	1,357	13,048	923

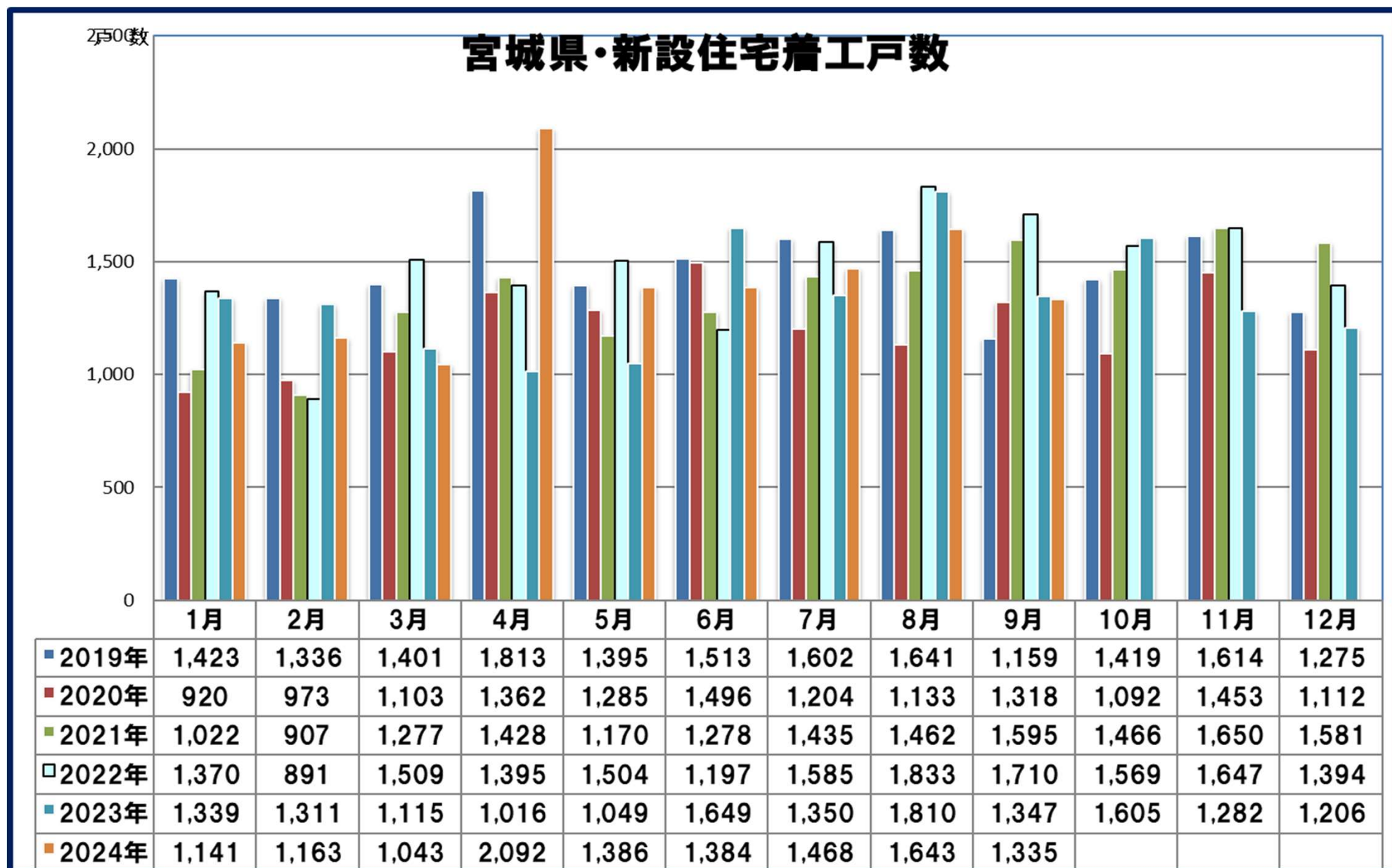
②宮城県・住宅着工戸数（2024年9月）

【国土交通省】

宮城県 新設住宅着工戸数



②新設住宅着工戸数(月度別)



③全国新築分譲マンション市場動向2023年【不動産経済研究所】

■全国:65,075戸(▲10.8%)首都圏:26,866戸(▲9.1%)近畿圏:15,385戸(▲13.8%)

■平均価格:全国:5,911万円(790万増加、+15.4%)過去最高値を更新

●仙台市:900戸(620戸減少、前年比▲40.8%) 平均価格:4,629万円(▲0.7%)●

全国新築分譲マンション市場動向2023年【不動産経済研究所】2024.2.28

地区／年	2020年(戸)	2021年(戸)	2022年(戸)	2023年(戸)	対前年比(%)	平均価格(万円)
北海道	1,148	1,629	2,136	1,574	73.7	
東北	1,178	1,605	2,948	1,656	56.2	
首都圏	27,228	33,636	29,569	26,886	91.0	8,101
関東	763	1,771	1,959	1,461	74.6	
東海・中京	5,386	7,481	6,351	6,144	96.7	
近畿圏	15,195	18,951	17,858	15,385	86.2	4,666
北陸・山陰	554	659	549	617	112.4	
中国	1,624	2,454	1,960	2,836	144.7	
四国	1,034	1,036	1,187	405	34.1	
九州・沖縄	5,797	8,330	8,450	8,111	96.0	
全国合計	59,907	77,552	72,967	65,075	89.2	5,911
東京23区	10,911	13,290	10,797	11,909	110.3	11,483
都下	3,242	2,921	2,360	2,282	96.7	5,427
神奈川県	5,586	8,609	7,403	5,962	80.5	6,069
埼玉県	3,367	4,451	4,716	3,030	64.2	4,870
千葉県	4,122	4,365	4,293	3,703	86.3	4,786
大阪府	9,088	10,426	10,766	9,501	88.3	4,435
兵庫県	3,403	5,251	3,499	2,666	76.2	5,139
京都府	1,384	2,109	2,304	1,772	74.7	5,488
地方都市						
札幌市	1,148	1,607	1,978	1,543	78.0	4,980
仙台市	624	878	1,520	900	59.2	4,629
名古屋市	3,849	5,513	5,020	4,470	89.0	4,108
広島市	777	1,181	688	1,508	219.2	4,076
福岡市	1,964	3,023	3,489	2,946	84.4	3,996

仙台圏分譲マンション市場動向

【DGコミュニケーションズ】

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	前年比	前年比率
供給戸数	1,365戸	860戸	911戸	1,410戸	1,170戸	－240戸	83.0%
平均価格	4493.1万	4895.4万	4,483万	4,590万	4,616.5万	＋26.8万	105.8%
平均面積	74.90㎡	73.10㎡	67.5㎡	69.6㎡	67.7㎡	－1.94㎡	97.3%
平均坪単価	198.28万	221.1万	217.0万	218.0万	226.8万	＋9.0万	104.0%
初月契約率	61.3%	60.4%	67.7%	66.9%	71.5%	＋4.6%	98.8%

仙台圏供給数の推移												
年	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
新築供給戸数	1,106	1,265	574	891	1,241	1,172	1,346	1,365	860	911	1,410	1,170
建築確認申請数	1,460	870	1,550	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232	1,130	964	1,566	668
中古成約戸数	967	1,139	1,206	1,289	1,350	1,438	1,425	1,375	1,223	1,225	1,150	1,071

■2023年の供給戸数は、リーマンショック後の最高を記録した前年より240戸ダウンしたものの例年並みの1,170戸を記録、平均坪単価は9.0万円上昇の坪226.8万円となり過去最高を更新
高値傾向が継続すると予想される中で、今後ますますコンパクト分譲やファミリータイプの需要が高まると予想される

仙台圏・新築分譲マンション市場動向

【DGコミュニケーションズ】

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2024年上期) 【DGコミュニケーションズ】

- 新規供給戸数:410戸(前年同期比262戸減少)
- 平均価格:6,051.5万円(前年同期比1,422.3万円増加)
- 平均面積:71.89㎡(21.74坪)(前年同期比2.91㎡増加)
- 平均坪単価:278.2万円(前年同期比56.4万円増加)

地 域	戸 数	増減	平均価格(万円)	坪単価(万円)
仙台全域	410	▲262	6,051.5	278.2
青葉区	294	58	6,605.3	303.3
泉区	0	▲49		0
若林区	43	12		216.0
太白区	42	▲164		238.7
宮城野区	0	▲121		0
その他	31	2		178.6
初月契約率	79.3%			

- 平均価格は6051.5万円(前年同期比1422.3万円増加)で、調査開始以来最高値を記録
- 価格高騰の要因としては、円安による輸入資材の価格上昇を背景に、工事費・人件費の高騰が続くなか、供給の中心地が再開発が続く仙台市中心部に集中した事があげられる。
- 2024年下期は、新規市場参入物件が都心部から郊外まで多数散見される状況から、主力間取りや平均価格、平均面積の傾向が当期とはやや傾向は異なるとみられるものの、高単価傾向は継続していると推察する。

アセットブレインズ仙台ネットワーク

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2023年) 【DGコミュニケーションズ】

- 新規供給戸数:1,170戸(前年対比240戸減少)
- 主力価格帯:3,500万円~4,000万円(前年より減少)
- 平均価格:4,616.5万円(前年対比26.8万円増加)
- 平均面積:67.7㎡(20.48坪)前年対比1.94㎡減少
- 平均坪単価:226.8万円(前年対比9.0万円増加)

地 域	戸 数	増減	平均価格(万円)	坪単価(万円)
仙台圏全域	1,170	▲240	4,616.5	226.8
青葉区	546	▲133	4,736.5	250.4
泉区	153	▲56	4,093.1	194.7
若林区	43	▲164	5,347.0	233.1
太白区	289	40	4,618.8	209.8
宮城野区	73	43	5,195.4	229.8
その他	66	30	3,710.8	174.7
初月成約率	71.5%		期末成約率	88.7%

- 供給戸数は、前年より17.0%少ない1,170戸。リーマンショック以降最多となった前年から一転し、例年並みとなった。
- 価格面では、平均価格は26.8万円の上昇、坪単価は9.0万円上昇の坪226.8万円となり、調査開始以降の最高を更新。
- 仙台圏の供給は安定期に入りつつあるが、坪単価がさらに上昇すれば都心部での用地取得が鈍化し、準郊外エリアに供給がシフトされると予想。

アセットブレインズ仙台ネットワーク

④居住用賃貸住宅市場動向・2024年

【シーカーズプランニング】

④.居住用賃貸住宅市場動向(2024年秋の動向) 【(株)シーカーズプランニング】

仙台圏賃貸住宅入居率の推移 ➡ **2024年3月現在:約89.0%、6年間同水準**

年 (3月)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023.	2024.03
入居率	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%	89%	89%	89%	89%

● **2024年3月の入居率は、89%と前年同時期比と前月比ともに横ばい。**
※賃貸管理会社ヒアリングよりシーカーズプランニングにて作成

【今春の特色：2024年繁忙期は、コロナ禍前の例年並みの動き】

- ①法人は前年同時期より出足が早く増加の回答が多い一方で、エリア選別が進み増加と減少とに二極化
- ②個人の住み替えは増加、学生は減少傾向の回答が多数派
- ③賃料上昇エリアが増加、特に長町、荒井エリアなどは賃料上昇が続く
- ④築30年以上の物件は、エリアによって賃料調整で入居が進むエリアと進まないエリアに分かれてきた
- ⑤中心部及び地下鉄徒歩圏以外のエリアでは、社会人向け物件は駐車場の有無で入居率に差が出る傾向

2024.11.8

アセットブレインズ仙台ネットワーク

14

④.居住用賃貸住宅市場動向(2024年春の動向) 【(株)シーカーズプランニング】

仙台圏賃貸住宅入居率の推移 ➡ **2024年3月現在:約89.0%、6年間同水準**

年 (3月)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023.	2024.09
入居率	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%	89%	89%	89%	88%

● **2024年9月の入居率は、88%と前年同時期比と前月比ともに横ばい。**
※賃貸管理会社ヒアリングよりシーカーズプランニングにて作成

【今秋の特色：全体的な動きは、昨年より横ばいからやや減少傾向に】

- ①部屋探しの方の中心部・地下鉄沿線(主に東エリア)への集中化傾向続く
 - ②新築の供給増加、新築を中心に募集賃料上昇
 - ③物価高騰・賃料上昇を背景に物件選択はより厳しく
- 【属性別の傾向】
- ①学生:やや減少か ②法人:減少と増加に二分 ③個人:減少と増加がほぼ同数
- 仙台駅西口・東口中心部エリアでは成約数増加となった一方で、長町・富沢エリア及び泉中央・八乙女エリアでは成約数が減少している。

2024.11.8

アセットブレインズ仙台ネットワーク

15

仙台市 新築集合住宅分析（年度比較）

【シーカーズプランニング】

仙台市内区別集合住宅 供給予定数比較（単位：棟数）

項 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	前年比	前年度比
青葉区	207	118	155	139	176	189	13	107.4%
宮城野区	168	88	83	110	106	116	10	109.4%
若林区	165	123	77	125	108	90	-18	83.3%
太白区	168	100	90	108	123	155	32	126.0%
泉 区	39	37	37	53	59	77	18	130.5%
仙台市	747	466	442	535	572	627	55	109.6%

仙台市内 新築集合住宅（階建て別）棟数比較

項 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	前年比	前年度比
1階	3	2	1	1	3	1	-2	33.3%
2階	489	297	257	313	316	366	50	115.8%
3階	169	115	133	150	192	206	14	107.3%
4階	15	7	16	14	23	14	-9	60.9%
5階	13	7	8	6	8	11	3	138.5%
6階以上	57	38	27	51	32	29	-3	90.6%

仙台市内 新築集合住宅（構造別）棟数比較

木 造	496	285	290	342	375	451	76	120.3%
鉄骨造	191	129	106	129	147	128	-19	87.1%
RC造	59	52	46	64	50	48	-2	96.0%

⑤仙台圏のオフィスビル空室率の変化（2024年09月現在）

【三鬼商事株】

■ビル総数:360棟(新築ビル4棟)・延床面積:772,268坪・貸室面積:487,924坪・空室面積:30,052坪

平均空室率	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024.09
東 京	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.61
大 阪	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.08	4.10	4.29
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	6.16
駅前地区	7.09	6.36	4.89	3.10	2.85	6.01	7.24	4.93	6.00	6.15
一番町地区	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	4.38	5.39	4.16	5.48	5.11
県庁・市役所地区	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	6.78	6.34	5.31	5.93	4.42
駅東地区	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	4.31	6.29	3.22	8.37	9.30
周辺オフィス地区	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	8.63	10.60	8.61	8.18	7.52
新築ビル空室率	0	0	0	0	0	6.54	20.46	12.10	59.59	43.34
既存ビル空室率	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	4.59	5.10
平均賃料(円)	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	9,379

●仙台ビジネス地区の9月の平均空室率は6.16%、前月比0.05ポイント下げました。

■9月は成約の動きが中小規模に止まったものの、解約の影響も少なかったため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間でわずかに減少しました。

■仙台ビジネス地区の9月時点の平均賃料は9,379円、前月比0.02%(2円)上げました

仙台圏／新築・竣工予定ビル (2024.09現在)

2023年供給:6棟・139,936.37㎡

2024年供給予定:2棟・19,801㎡

2025年供給予定:1棟・11,657㎡

名 称	所 在	竣工時期	延床面積（㎡）	規 模
ヨドバシ仙台第一ビル	宮城野区榴岡1	2023.04	76,460.00	S12F・B1
TーPLUS仙台広瀬通り	青葉区中央2	2023.04	3,620.47	S9F
M・BALANCE仙台一番町	青葉区一番町1	2023.08	3,267.92	S13F
仙台中央ビル	青葉区一番町2	2023.09	4,274.09	S7F・B1
※アーバンネット仙台中央ビル	青葉区中央4	2023.11	42,113.89	S19F・B1
※ウッドライズ仙台	青葉区国分町1	2023.11	10,200.00	W・S10F
新仙台KSビル	宮城野区榴岡2	2024.01	5,801.00	S8F
※TーPLUS仙台ビル	青葉区中央3	2024.01	14,000.00	S12F・B1
※NANT仙台南町	青葉区中央3	2025.03	11,657.13	S11F・B1
仙台青葉区プロジェクト	青葉区中央4	2026.01	3,680.39	S7F
一番町オフィス計画	青葉区一番町2	2027.03	11,300.00	S12F・B1
※仙台第一生命ビル建替え計画	青葉区国分町3	2028予定	13階B1	
※東北電力建替え計画	青葉区一番町3	2035予定	北街区24階／南街区35階	
※印: せんだい都心再構築プロジェクト認定				

仙台圏商圈動向(2024年04月)

【仙台経済界】

●アーケード街の空き店舗数:27店舗

(2023年対比、9店舗減少／2022年対比10店舗減少)

●空き店舗の成約が増え、飲食店が増加傾向にあり回復傾向にある。

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2024.04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	24	6	5	28	33
ぶらんどーむ一番町	200	62	31	7	6	16
サンモール一番町	247	55	21	7	12	25
マールロードおおまち	198	27	14	4	3	8
クリスロード商店街	285	16	6	2	9	14
ハバナ名掛丁	196	10	5	2	19	39
商店街合計	1503	194	13	27	77	24
仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2023.04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	41	11	7	25	30
ぶらんどーむ一番町	200	36	18	8	6	16
サンモール一番町	247	61	25	7	13	28
マールロードおおまち	198	29	15	5	2	6
クリスロード商店街	285	19	7	3	9	14
ハバナ名掛丁	196	34	17	6	18	36
商店街合計	1503	220	15	36	73	23

⑥店舗賃料トレンド2024年・秋 【日本不動産研究所】

《仙台エリア》

エリア概況

仙台駅周辺が集客力が引き続き高まる。駅から離れたアーケード路面店の空室消化は停滞。

- 仙台の中心商業エリアは、「仙台駅周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらを結ぶストリートで構成。「仙台駅周辺」は駅ビル及びペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心となる。
 - ・「商店街」は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通り商店街（ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。
- 駅東口で「ヨドバシ仙台第1ビル」が2023年6月に開業。「ヨドバシカメラ」を核に「ユニクロ」「GU」飲食店舗などの30超の店舗が出店。「ヨドバシ仙台第2ビル」では「石井スポーツ」「ロピア」に加え、「ダイソー」「マツモトキヨシ」も出店。
 - ・仙台駅1階では「tekuteせんだい」が2024年3月に増床し、飲食店10店舗が出店、駅周辺の出店が多い状況が続いている。
- 駅西口のEDENは建物解体が完了。仙台フォーラスが2024年3月から休業。
 - ・仙台商工会議所の通行量調査（2024年5月）によると、人流は駅周辺で増える一方、駅から離れた商店街では減少。
 - ・コロナ禍後増加した「古着屋」の閉店が見られるいち方、「ナイトクラブ」や「クリニック」などが増加。

今後の見越し

駅>商店街の構図が続くが、商店街周辺で新築・再開発に向けた動き。長期的には活性化の可能性

- 駅西口のEDEN跡地の動向、仙台フォーラスの営業再開が注目される。
- 「電力ビル」周辺の再開発準備組合が2023.3に発足し、オフィス、商業施設、ホテル棟からなるツインタワーを計画。
- 「藤崎本館」周辺の再開発に向けた推進協議会が2023.8に再発足
- 商店街では「医療モール」が着工。
- 「仙台市役所」の建替え工事が進行中、近隣の「第一生命仙台ビル」の建替え予定

賃料トレンド

募集件数、賃料ともに特段の変動はない。「1階の募集賃料は月坪25,000～30,000円のレンジで推移」

- 募集件数は2020年第3四半期以降200件を超え、2022年下期以降は250件超で推移している。
- 募集の内訳は、飲食店舗の多い「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る状況が続いている。

⑦仙台市内中心部商店街通行量調査【日曜日】【仙台商工会議所】

年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	前年比		2019年対比	
調査日	2019.5.26	2020.10.25	2021.5.30	2022.5.29	2023.5.28	2024.5.26	人	%	人	%
天候	薄曇り	晴	晴	晴	雨一時曇	晴				
仙台駅前	69,535	57,307	46,370	52,531	54,428	78,168	23,740	43.6	8,633	12.4
エスパル前	58,158	51,048	36,531	45,040	40,491	50,422	9,391	24.5	-7,736	-13.3
パピナ名掛丁	60,619	48,945	41,108	50,302	53,768	53,000	-768	-1.4	-7,619	-12.6
クリスロード	61,416	48,543	41,695	48,990	53,066	51,703	-2,593	-3.7	-10,343	-16.8
マーブルロード	48,871	36,106	30,581	36,359	38,908	36,610	-2,298	-5.9	-12,261	-25.1
サンモール	16,144	12,699	12,763	14,694	15,911	14,280	-1,631	-10.3	-1,864	-11.5
ぶらんどーむ	43,696	35,101	26,683	32,384	36,102	30,910	-5,192	-14.4	-12,786	-29.3
一番町4丁目	33,616	23,979	20,102	24,800	25,992	23,246	-2,746	-10.6	-10,370	-30.8
全調査平均(8地点)	49,007	39,216	31,979	38,138	39,908	42,292	2,384	6.0	-6,793	-13.9
中心部商店街(6地点)	44,060	34,229	28,822	34,588	37,391	34,958	-2,433	-6.5	-9,207	-20.9

⑧仙台圏の開発動向（2024年9月現在） ※黄色:2023年完成物件

地区	NO	名称	事業主体
青葉区	1	せんだい都心再構築プロジェクト	仙台市（まちづくり政策局政策企画部政策企画課）
青葉区	2	仙台駅前「青葉通広場化」計画	仙台市（都市整備局都心まちづくり課・交通政策課）
青葉区	3	仙台市役所新本庁舎計画	仙台市（財政局本庁舎建替準備室）
青葉区	4	青葉山公園整備基本計画	仙台市（建設局公園課）
青葉区	5	青葉山公園センター地区・「仙臺緑彩館」	仙台市（建設局百年の杜推進部公園課青葉山公園推進室）
青葉区	6	仙台市音楽ホール	仙台市（文化観光局文化振興課）
青葉区	7	勾当台公園・再整備事業	仙台市（建設局公園課）
青葉区	8	次世代放射光施設整備開発センター	（一財）光化学イノベーションセンター
青葉区	9	さくら野百貨店仙台店跡地開発	パン・パシフィック・インターナショナルホールディングス
青葉区	10	EDEN（エデン）・GSビル跡地 一体再開発計画	オリックス不動産
青葉区	11	アーバンネット仙台中央ビル	NTT都市開発
青葉区	12	NTT青葉通ビル 建替計画	NTT東日本・NTT都市開発
青葉区	13	一番町三丁目おおまち南地区再開発	一番町三丁目おおまち南地区再開発推進協議会・地権者16名
青葉区	14	東北大学農学部跡地開発計画	①イオンモール②仙台厚生病院③野村不動産・住友不動産
青葉区	15	イオンモール仙台雨宮	イオンモール
青葉区	16	仙台厚生病院	（一社）厚生会
青葉区	17	ウッドライズ仙台	ウッドライズキャピタル
青葉区	18	T・PLUS仙台	東京建物
青葉区	19	T・PLUS仙台広瀬通	東京建物
青葉区	20	M・BALANCE仙台一番町	マリモ
青葉区	21	仙台中央ビル	東テク（株）
青葉区	22	安藤ハザマ東北支店立替計画	安藤ハザマ（株）
青葉区	23	中央3丁目プロジェクト	鹿島建設
青葉区	24	東北電力ビル 再開発計画	一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合（東日本興業、明治安田生命保険他）
青葉区	25	仙台第一生命ビル再開発計画	第一生命保険
青葉区	26	仙台青葉区プロジェクト	MFLみらいパートナーズ
青葉区	27	仙台市青葉区一番町オフィス開発計画	サンケイビル
宮城野区	28	ヨドバシ仙台第一ビル	ヨドバシホールディングス
宮城野区	29	新仙台KSビル	近藤紡績所
宮城野区	30	宮城県民会館・みやぎNPOプラザ	宮城県（仙台医療センター跡地活用）
若林区	31	仙台市六丁の目元町・六丁目土地区画整理事業	仙台市六丁の目元町・六丁目土地区画整理事業組合
若林区	32	東北学院大学五橋アーバンキャンパス	東北学院大学
若林区	33	仙台ハーベストビレッジ	（株）TASC1
泉区	34	泉区役所建替計画	仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム：三菱地所グループ
多賀城市	35	東北学院大学多賀城キャンパス跡地開発	ミサワホーム・東北ミサワホーム
名取市	36	美田園駅前複合商業施設開発	久保田ホールディングス

仙台圏のホテル開発動向（2024年9月現在）

	物件名 所 在	土地面積 延床面積	構 造 客 室	着 工 完成予定	事業主体 施 工
1	スーパーホテルPremier 仙台国分町天然温泉 青葉区国分町2-13-5	690.29㎡ 3,692.55㎡	RC造14階 184室	2022年2月 2023年6月	スーパーホテル 加賀田組
2	スーパーホテル仙台駅東口 天然温泉 宮城野区名掛丁203-11	509.96㎡ 2,439.95㎡	S造9階B1 113室	2023年7月 2024年7月	スーパーホテル 加賀田組
3	(仮)ホテルメトロポリタン ベース仙台 青葉区中央1-1-1の一部	470.98㎡ 2,860.0㎡	S造9階 56室	2024年10月 2026年3月	仙台ターミナルビル 大林組
4	(仮)仙台市青葉区プロジェクト 青葉区中央4-3-26	515.03 2,686.95	S造10階	2025年1月 2026年2月	マリモ

仙台圏の物流施設動向（2024年9月現在）

物件名 所在	土地面積（㎡） 建物面積（㎡）	構 造	着 工 完 成	事業主体 施 工
プロロジスパーク仙台泉3	31,682.68	3F	2022.00	プロロジス
泉区大沢	41,482.71		2023.00	？
DPL仙台泉	14,609.69	S2F	2022.12	大和ハウス工業
泉区明通3-12-2	15,857.10		2023.11	浅沼組
物流施設	24,440.65	S2F	2022.00	SKハウジング
岩沼市下野郷新関迎120-1	26,496.00		2023.12	松井建設
物流センター	6,399.94	RC／S3F	2023.00	東日本冷凍
宮城野区蒲生1	6,539.00		2024.01	宮城野区蒲生
DPL利府Ⅱ	16,154.81	S2F		DPL開発2TMK
利府町沢乙白石沢32-73	21,217.07		2024.03	安藤・間
MFLP仙台名取1	20,069.00	4F	2023.01	三井不動産
名取市飯野坂	44,793.00		2024.04	西松建設
LOGI・FLAG DRY & COLD仙台泉Ⅰ	18,000.00	S／SRC4F	2023.04	(合)LOGI FLAG6号
泉区大沢2-12-2	35,935.68		2024.05	塩浜工業
ニトリ仙台ディスTRIB्यूションセンター	40,700.00	SRC4F	2023.04	ニトリ
宮城野区蒲生3	62,000.00		2024.08	東亜建設工業
アスコット・プライム・ロジスティクス仙台扇町	4,109.00	S4F	2023.00	アスコット
宮城野区扇町5	8,370.00		2024.08	大豊建設
鹿島富谷物流センター・マルチテナント型	21,770.79	RC4F		鹿島
富谷市成田9-52-1	46,726.03		2024.10	鹿島
物流施設・マルチテナント型ドライ倉庫	10,979.00	S4F	2024.04	JA三井リース建物
富谷市上桜木2	19,429.40		2024.10	鴻池組
物流倉庫（西濃運輸）	18,010.28	S1F	2024.04	清水総合建設
渡郡亘理町逢隈高屋堂田42-3（中央地区工業団地）	8,126.62		2025.04	安藤ハザマ
扇町物流センター	6,700.00	S4F	2024.10	三井物産都市開発
宮城野区扇町7-3-11	13,700.00		2025.09	鴻池組
イエローハット南吉成倉庫	21,496.95	S3F	2024.03	イエローハット
青葉区南吉成6-6-1	26,621.31		2025.06	
物流センター	26,000.00	S4F	2024下半年期	ラサールロジポート投資法人
泉区明通（流通工業団地内）	50,000.00		2026上半期	
SANKEI LOG2仙台泉	8,600.00	S4F	2024.09	サンケイビル
富谷市上桜木-5-3	14,300.00		2025.10	鉄建
LOGI'Q（ロジック）岩沼	18,527.00	RC・S4F		東急不動産
岩沼市空港南2-2-1	44,843.00		2025.08	前田建設工業
物流センター	18,420.00	S4F	2025.03	ユニホー・東京建物
多賀城市宮内2・宮城野区中野	42,251.39		2026.06	安藤・間
DPL仙台長町Ⅱ	63,000.00	RC・S6F	2025.01	大和ハウス工業
太白区郡山6-7-1他	150,000.00		2027.08	
岩切物流施設新築計画・4棟建設	127,600.00	FSRPC4F	2025.秋	フジタ東日本開発事業部
宮城野区岩切山崎今市東土地地区画整理事業（約48ha）	255,200.00		2026.09～2028.04	フジタ
三菱地所ロジクロス	18,472.88	S4F	未定	三菱地所
宮城野区扇町1-2-1	37,000.00			
次世代基幹物流施設（レベル4自動運転対応）	110,000.00	未定	2027年予定	三菱地所（コンサル：オオバ）
太白区郡山北目地区土地地区画整理事業地内（約44ha）	273,000.00			長町IC直結
松島イノベーションヒルズ（工業団地）	31.2ha			松島町
松島町初原宮ノ入			2028.春	業務代行：日本国土開発
富谷市成田二期北工業団地	約200ha			富谷市
富谷市成田二期北土地地区画整理事業				

仙台圏の工場施設動向（2024年9月現在）

仙台圏の大型工場施設

物件名	土地面積（㎡）	構造	着工	事業主体
所在	建物面積（㎡）		完成	施工
東京エレクトロン開発棟		S3F	2023.春	東京エレクトロン
黒川郡大和町テクノヒルズ1	48,888.60		2025.04	大成建設
日本ファインセラミックス 2棟	125,000.00	S1F		日本ファインセラミックス
富谷市高屋敷西土地区画整理事業地内	20,000.00		2025.01	戸田建設
ニューテック宮城第二工場	20,719.21	S1F		ニューテック
黒川郡大衡村中央平3-16	5,267.75		2025.03	仙建工業
ライト製作所	33,438.79	S2F	2024.08	ライト製作所
黒川郡大和町松坂平8-3-5（第一北部中核団地）	13000.00		2025.10	加賀田組
アクティオ工場	17198.00	S2F		アクティオ
岩沼市下野郷菱沼84-41	3641.59		2025.05	大和ハウス
丸大食品・ミートサプライ	8,000.00	S2F		丸大食品・ミートサプライ
名取市愛島台5-101	4,294.00		2025.04	浅沼組
小糸製作所	78,000.00		2025	小糸製作所
名取市愛島台西部工業団地	33,000.00		2027.03	
ミラプロ宮城工場	21,490.33	S・CFT2F		ミラプロ
泉区大沢3-2-1	12,259.80			深松組

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

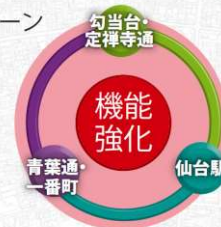
勾当台・定禅寺通エリア ～文化交流・市民活動の場～

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“あいき”を生み出すエリア



立町、大町・肴町、本町エリア

ローカルコンデンツが集積し、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



せんだい都心再構築プロジェクト・認定事業 2024年9月30日現在

NO	名称	事業主体	所在地	規模	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	竣工(予定)	施工会社
1	アーバンネット仙台中央ビル	NTT都市開発(株)	青葉区中央4-4-19	19階地下1階	3,073.86	42,113.89	2023.11	鹿島建設
2	T-PLUS仙台ビル	東京建物(株)	青葉区中央3-8-	12階地下1階	1,509.56	13,834.00	2024.01	竹中工務店
3	ウッドライズ仙台	(合)ウッドライズキャピタル	青葉区国分町1-7-16	10階地下1階	1,249.96	10,191.19	2023.11	竹中工務店
4	NANT仙台南町	鹿島建設(株)	青葉区中央3-4-12	11階地下1階	1,347.89	11,657.13	2025.05	鹿島建設
5	仙台第一生命ビル建替え計画	第一生命保険(株)	青葉区国分町3	13階地下1階			2028.予定	未定
6	東北電力ビル建替え計画	東北電力	青葉区一番町3	北街区:24階/南街区:35階			2035.予定	未定

①



②



③



④



⑤



⑥



東北電力ビル 再開発計画【24階と35階のツインタワー構想】

事業主：一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合

所有者：東日本興業、明治安田生命保険、戸田建設、大一殖産、計9社

事業協力者：三菱地所、戸田建設

「せんだい都心再構築プロジェクト活用検討」

計画概要

所在：仙台市青葉区一番町三丁目七番地区

【南街区】土地：7,740㎡、建物：118,000㎡
35階、高さ：約180m オフィス・店舗・ホール

【北街区】土地：3,500㎡、建物：54,000㎡
24階、高さ：約135m オフィス・店舗・ホテル

- ・ 着工予定：2026年
- ・ 完成予定：2035年
- ・ 設計：未定
- ・ 施工：未定

イメージ図



北側（右）に24階程度、南側に35階程度のツインタワーを建設する再開発のイメージ

II.宮城県・東北圏のJ-REIT(2024年9月)

総額:3,557.05億円(141件)

宮城県:2,859.49億円(108件) 東北圏:697.56億円(33件)

県	都市名	投資法人	証券コード	NO	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	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	M A 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 S E ビル	宮城野区名掛丁128	オフィス	S/9F	2007	36.00	2014.06
		UUR	8960	17	S S 30・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	18	S S 30・ホテル棟	青葉区中央4	ホテル	SRC/B3・31F	1989	66.79	2017.02
		MTR	8961	19	仙台 M T ビル	宮城野区榴岡4	オフィス	RC/B2・18F	1999	158.00	2022.07
		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 E A S T	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 仙台北町レジデンス	太白区長町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

城	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	仙台北町ビル	青葉区本町2	オフィス	SRC/B1・12F	1986	63.60	2022.04
	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
	KDO	8972	36	KDX定禅寺通レジデンス	青葉区春日町3	住宅	RC/14F	2008	10.15	2012.05
	KDO	8972	37	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
	KDO	8972	38	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
	IRE	8975	39	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	40	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	41	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	42	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	43	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	44	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	45	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	46	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	47	Dプロジェクト仙台東	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04
	DHR	8984	48	Dプロジェクト仙台東Ⅱ	泉区明通3	物流	S/2F	2015	73.00	2018.04
県	JRH	8986	49	willDo高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
	JRH	8986	50	willDo上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
	JRH	8986	51	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	52	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	53	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	54	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	55	仙信ビル	青葉区中央1	オフィス	SRC/B1/9F	1994	21.20	2019.11
	NAF	3226	56	パークアクセス仙台	若林区新寺1	住宅	RC/13F	2008	23.20	2009.11
	NAF	3226	57	アルティス仙台北花京院	青葉区花京院2	住宅	RC/11F	2008	5.40	2012.03
	NAF	3226	58	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	59	ドーミー上杉	青葉区上杉5	住宅	RC/7F	1987	10.50	2017.06
	NAF	3226	60	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	61	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
	IIF	3249	62	IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城野区扇町3	物流	S/2F	1990	35.40	2024.03
	ADR	3269	63	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03
	ADR	3269	64	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	65	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	66	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	67	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	68	レジディア仙台北町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02
	ADR	3269	69	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	70	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	71	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	72	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3	住宅	RC/14F	2019	14.09	2020.04

		GLP	3281	73	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
		GLP	3281	74	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09
		NPR	3283	75	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	76	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
		NRIC	3296	77	ストリートライフ本社(底地)	泉区大沢3	商業	底地	—	19.90	2023.12
		SHR	3309	78	シャーマゾンステージ広瀬通	青葉区立町	住宅	RC/13F	2006	8.65	2020.04
		KRR	3453	79	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	80	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
		SRI	3459	81	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
		SRI	3459	82	S-FORT泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	5.45	2121.08
		NMF	3462	83	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	84	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	85	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	86	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	87	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	88	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	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
		MIR	3476	92	M1キューブ仙台クリスロード	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
		MIR	3476	94	MIテラス仙台広瀬通	青葉区国分町1	オフィス	SRC/8FB1	1991	20.22	2022.1
		XRI	3488	95	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	96	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	97	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	SRC/8FB1	1999	17.40	2018.07
		TLR	3492	98	ソララガーデンオフィス(区分)	青葉区花京院1	オフィス	RC/29FB1	2010	11.30	2024.03
		TLR	3493	99	TLRレジデンス仙台東	宮城野区榴岡3	住宅	SRC11F	2001	13.50	2024.08
		EJR	2971	100	支倉メディカルビル	青葉区支倉町1	商業	S6F	2013	14.00	2024.05
	岩沼市	NPR	3283	101	プロロジスパーク岩沼	空港南3	物流	S2F	2022	71.13	2022.04
		IIF	3249	102	IIF岩沼ロジスティクスセンター(底地)	岩沼市空港南2	物流	底地	—	4.50	2024.03
	石巻市	AEON	3292	103	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	104	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01
		GLP	3281	105	GLP富谷IV	成田9	物流	S/3F	1998	59.40	2016.09
	大崎市	OOR	3472	106	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	107	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	まいの2	物流	S/1F	2006	15.46	2017.02
	利府町	AEON	3292	108	イオンモール新利府北館	利府町	商業	SRC/2F	2000	25.60	2015.02
宮 城 県							合 計			2,859.49	108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	KDO	8972	109	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	KDO	8972	110	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	111	ドリームタウンAli	浜田3	商業	S/2F	2007	81.00	2016.09
	青森市	INV	8963	112	ホテルマイステイズ青森駅前	新町1	ホテル	SRC/11F	2007	24.45	2023.08
	青森市	INV	8963	113	アートホテル青森	本町1	ホテル	SRC/12F	1996	56.72	2024.07
	弘前市	INV	8963	114	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
	弘前市	MRD	3470	115	ドーミー弘前	大字富田	ホテル	RC/6F	2023	7.41	2024.09
	上北郡	KDO	8972	116	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	KDO	8972	117	さわやか桜式番館	卸町1	ヘルスケア	S/4F	2007	9.89	2015.07
	秋田市	MIR	3476	118	ダイワロイネットホテル秋田	大町2	ホテル	S/14F	2006	20.42	2016.12
	秋田市	MRR	3470	119	MRRあきた	茨島1	商業	S/1F	1994	8.40	2018.01
	秋田市	MRR	3470	120	MRRあきたⅡ	茨島1	商業	S/1F	2004	9.70	2020.01
	仙北市	INV	8963	121	天然温泉田沢湖レイクリゾート	田沢湖生保内	ホテル		1981	14.75	2023.08
岩手県	盛岡市	OJR	8954	122	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	123	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	124	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	125	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	126	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	127	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	128	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
	一関市	IIF	3249	129	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	東台14	物流	S/4F	1992	10.70	2024.04
	北上市	MIR	3476	130	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	IIF	3249	131	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	132	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	山形市	AEON	3292	133	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	134	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
	福島県	福島市	HRR	3287	135	チサンイン福島西インター	成川	ホテル	RC/5F	2008	6.72
郡山市		GLP	3281	136	GLP郡山Ⅲ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
郡山市		IRE	8975	137	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	138	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		MEL	3481	139	MJインダストリアルパーク郡山(底地)	郡山市待池台2	物流	—	—	20.00	2023.09
会津若松市		OOR	3472	140	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	141	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			697.56	33件
宮城県・東北圏							総 額		3,557.05	141件	
※取得価格は、契約日ベースで計上											

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2024年9月30日現在)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	1,175.78	33	24	17
商業	696.32	19	24	17
住宅	560.78	16	52	37
物流	677.25	19	22	15
ホテル	423.82	12	17	13
ヘルスケア	23.10	1	2	1
総合計	3,557.05	100	141	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	446.20	12
2014	209.45	14
2015	473.18	15
2016	393.70	11
2017	344.40	12
2018	246.06	10
2019	190.51	6
2020	161.90	9
2021	5.45	1
2022	312.95	4
2023	79.10	4
2024	153.53	8
合 計	3,557.05	141

県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	234.28	7	8	6
秋田県	63.16	2	5	4
岩手県	232.75	6	11	8
宮城県	2,859.49	80	108	76
山形県	36.50	1	2	1
福島県	130.87	4	7	5
合 計	3,557.05	100	141	100

全国対比

全 国	23兆4281億円	4,859件
東 北	3,557.05億円	141件
比 率	1.52%	2.90%
宮城県	2,859.49億円	108件
比 率	1.22%	2.22%

2024年J-REIT / 宮城県・東北圏で取得・売却した物件（9月30日現在）単位：億円

	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額
取得物件	3.04	3.04	タカラレーベン不動産	ソララガーデンオフィス(区分)	青葉区花京院1	オフィス	11.30
	2.15	3.04	産業ファンド	IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城野区扇町3	物流施設	35.40
	2.15	3.04	産業ファンド	IIF岩沼ロジスティクスセンター(底地)	岩沼市空港南2	物流施設	4.50
	4.24	4.03	産業ファンド	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	一関市東台14	物流施設	10.70
	5.31	6.28	エスコンジャパン	支倉メディカルビル	青葉区支倉町1	商業	14.00
	7.18	7.31	インヴィジブル	アートホテル青森	青森市本町1	ホテル	56.72
	8.29	9.12	タカラレーベン不動産	TLRレジデンス仙台東	宮城野区榴岡3	住宅	13.50
	8.19	9.03	マリモ地方創生リート	ドーミー弘前	弘前市大字富田	ホテル	7.41
					取得合計	8	153.53
					宮城県	5	78.70
売却物件	3.29	4.10	三菱地所物流	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄2	物流施設	51.00
	3.29	9.03	三菱地所物流	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄3	物流施設	49.00
	8.05	9.03	GLP	GLP郡山 I	郡山市喜久田町	物流施設	62.50
						1	
					売却合計	2	162.50
					宮城県	1	100.00
					取得額+売却額	10	316.03
※金額に関しては「契約日」ベースにて計上							

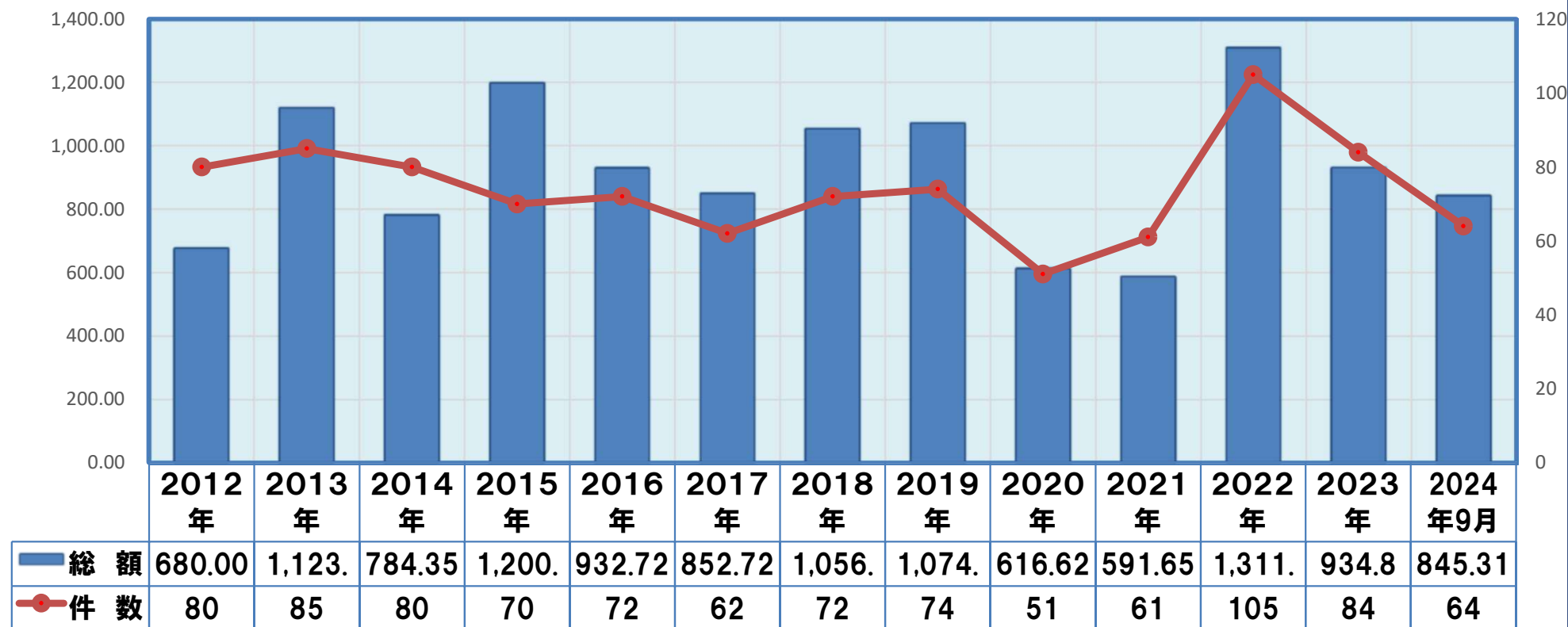
Ⅲ.仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2024年9月30日現在)

金額:845.31億円・件数:64件・平均金額13.2億円

金額:億円

事業用不動産取引状況

件数



仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2024年9月30日現在)

【アセットブレインズ調査】

単位:億円

	種類/年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	%	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	21	34	52	50	37	44	31	48
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	10	20	11	18	23	22	22	26	16	25
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	12	23	13	21	16	15	11	13	7	11
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	6	12	13	21	9	8	9	11	5	8
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	3	6	1	2	3	3	2	2	5	8
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0	1	2	1	1	3	4	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1	0	0	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100	51	100	61	100	105	100	84	100	64	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	%	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	202.90	34	395.59	30	385.70	41	349.51	42
	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	70.55	12	152.67	12	190.80	21	137.60	16
	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	196.79	32	129.10	22	471.28	36	111.70	12	103.30	12
	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	157.10	26	187.90	14	172.10	18	43.00	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	4.00	1	77.83	6	21.50	2	211.90	25
	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	10.00	1	53.00	6	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	22.00	4	16.50	1	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	616.62	100	591.65	100	1311.77	100	934.80	100	845.31	100
平均金額		8.5		13.2		9.8		17.2		13.00		13.80		14.70		14.50		12.10		9.70		12.50		11.10		13.20	

仙台圏の事業用不動産取引状況（2024年9月現在） 単位: 億円 【アセットブレインズ調査】

年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年9月
件数	80	85	80	70	72	62	72	74	51	61	105	84	64
金額	680	1123.3	784.3	1200.6	932.7	852.7	1056	1074.6	616.6	591.6	1311.7	934.8	845.31
平均価格	8.5	13.2	9.8	17.2	13.1	13.7	14.7	14.5	12	9.7	12.5	11.1	13.2

■取引は件数、金額とも前年同時期より増加。過去最高の2022年並みの水準で推移している

2024年9月現在: 件数64件、金額845.31億円 平均単価 13.2億円

2023年9月比較: 件数58件(+6件・110%) 金額672.70億円(+172.61億円・126%)

2022年9月比較: 件数66件(-2件・97%) 金額894.13億円(-35.69億円・95%)

■種類別前年対比内訳

「土地」の件数が4件増加、金額が91.21億円と大幅に増加

「物流施設」の金額が増加: 211.9億円(5件) 首都圏からの取得

■売主・買主別の内訳

・売主: 「法人」「個人」の売主が増加 → 高値売却の絶好のタイミング時期

・買主: 「J-REIT・ファンド会社」の取引金額が大幅に増加

■2024年(1月～9月)の特色

・首都圏の物件不足の影響から東京資本の購入が大幅に増加している。

・買主の属性が「不動産関係者」で占められており、一般法人の取得が減少している

前年同時期比較(2024年9月／2023年9月)

件数:64件／前年:58件(+6件・110%)

金額845.31億円／前年:672.7億円(+172.61億円・126%)

2024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	401.21	38	
土 地	31	48.0	349.51	42.0	青森県	0.00	0	
マンション	16	25.0	137.60	16.0	秋田県	0.00	0	
ビ ル	7	11.0	103.30	12.0	岩手県	0.00	0	
商業施設	5	8.0	43.00	5.0	山形県	0.00	0	
物流施設	5	8.0	211.90	25.0	福島県	6.00	1	
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	その他	438.10	25	
その他	0	0.0	0.00	0.0				
合 計	64	100.0	845.31	100.0	合 計	845.31	64	
					宮城県資本	175.80	24	
【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	1.0	100.00	12.0	5	8.0	78.70	9.0
ファンド会社	3	5.0	38.80	5.0	6	9.0	231.50	27.0
デベロッパー	3	5.0	60.00	7.0	13	20.0	216.50	26.0
不動産会社	20	31.0	229.30	27.0	30	48.0	253.41	30.0
法 人	27	42.0	331.21	39.0	9	14.0	59.20	7.0
個 人	10	16.0	86.00	10.0	1	1.0	6.00	1.0
合 計	64	100.0	845.31	100.0	64	100.0	845.31	100.0
不動産関係取引	27	42.0	428.10	51.0	54	84.0	780.11	92.0
信託受益権取引	9件(14.0%)・288.70億円(34.0%)							

2023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	226.10	31	
土 地	27	47.0	258.30	39.0	青森県	0.00	0	
マンション	10	17.0	80.30	12.0	秋田県	0.00	0	
ビ ル	8	14.0	90.50	13.0	岩手県	0.00	0	
商業施設	8	14.0	169.10	25.0	山形県	12.00	1	
物流施設	2	3.0	21.50	3.0	福島県	0.00	0	
ホテル	3	5.0	53.00	8.0	その他	434.60	26	
その他	0	0.0	0.00	0.0				
合 計	58	100.0	672.70	100.0	合 計	672.70	58	
					宮城県資本	133.70	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	0	0.0	0.00	0.0	0	0.0	0.00	0.0
ファンド会社	5	9.0	151.20	22.0	9	15.0	208.00	31.0
デベロッパー	2	3.0	38.00	6.0	12	21.0	108.80	16.0
不動産会社	19	33.0	128.90	19.0	24	42.0	191.20	28.0
法 人	21	36.0	255.60	38.0	10	17.0	147.00	22.0
個 人	11	19.0	99.00	15.0	3	5.0	17.70	3.0
合 計	58	100.0	672.70	100.0	58	100.0	672.70	100.0
不動産関係取引	26	45.0	318.10	62.0	44	78.0	508.00	76.0
信託受益権取引	8件(14%)／200.0億円(30.0%)							

取引情報 2024年09月(種類別)

取引情報 2024年9月 (種類別)

【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

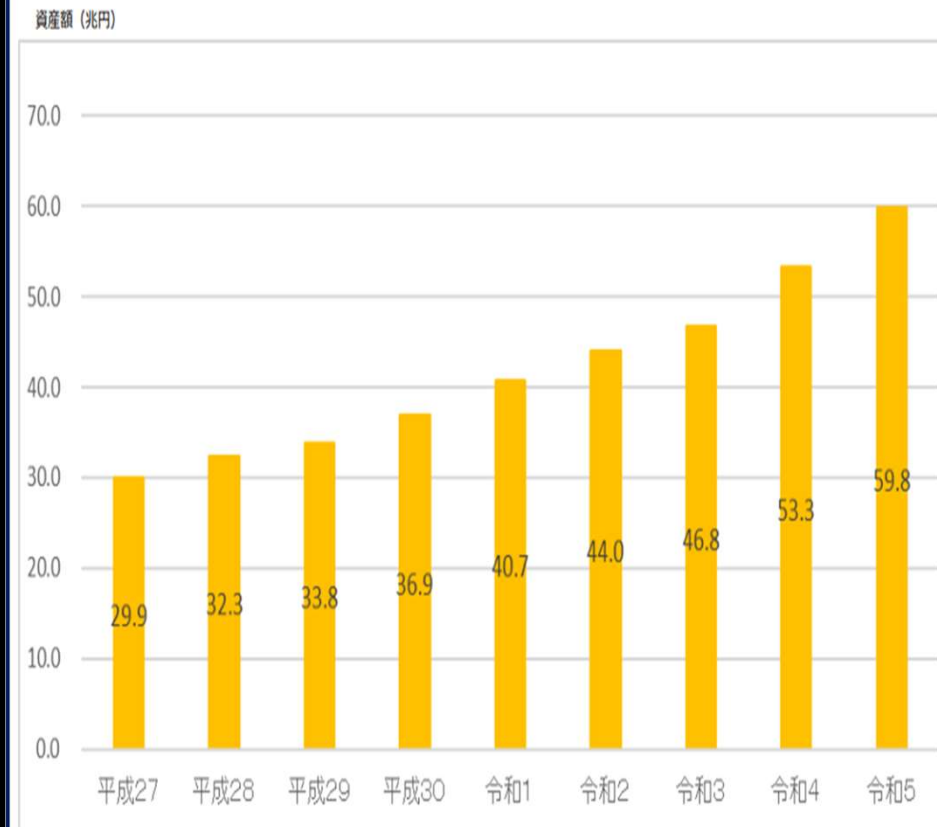
NO	種類	名 称	所 在	規 模	売区分	買区分
1	L	売地(一番町3)	青葉区一番町3-3-24	386.94㎡	C	C
2	L	売地(岩切3)	宮城野区岩切3-256-1	4,784.0㎡	C	C
3	L	売地(本町1)	青葉区本町1-1-34	約250.0㎡	C	E
4	L	売地(榴ヶ岡)	宮城野区榴ヶ岡102-1	707.34㎡	P	D
5	L	売地(新寺1)	若林区新寺3-1-1	約200坪	P	C
6	L	売地(一番町1)	青葉区一番町1-3-2	609.61㎡	C	D
7	L	売地(本町通1)	青葉区本町通1-195-3	約250坪	P	F
8	L	売地(立町5)	青葉区立町5-1	627.18㎡	P	E
9	L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-1-10	約450坪	C	D
10	L	売地(長町3)	太白区長町3-36-9	約320坪	E	D
11	L	売地(中央2)	青葉区中央2-4-11	188.91㎡	P	E
12	L	売地(美田園5)	名取市美田園5-2-1	22,858.0㎡	C	D
13	L	売地(台原1)	青葉区台原1-511-2	1764.23㎡	C	E
14	L	※売地(台原1)	青葉区台原1-511-2	1764.23㎡	E	C
15	L	売地(柏木1)	青葉区柏木1-175	1929.45㎡	C	E
16	L	売地(泉中央2)	泉区泉中央2-11-10	約350坪	C	D
17	L	売地(大町2)	青葉区大町2-8-3	約400坪	C	D
18	L	売地(立町27)	青葉区立町27-26	1076.42㎡	E	D
19	L	売地(一番町2)	青葉区一番町2-3-14	348.99	C	E
20	L	売地(美田園5)	名取市美田園5-2-1	22,858.0㎡	D	E
21	L	売地(沖野2)	若林区沖野2-16-20	3687.0㎡	C	E
22	L	売地(本町1)	青葉区本町1-14-21	988.46㎡	E	D
23	L	売地(多賀城市中央1)	多賀城市中央1-13-1	114,000	C	D
24	L	売地(二十人町305)	宮城野区二十人町305-2	932.38㎡	E	C
25	L	売地(片平1)	青葉区片平1-3-18	726.61	C	D
26	L	※売地(片平1)	青葉区片平1-3-18	726.61	D	D
27	L	※売地(柏木1)	青葉区柏木1-175	1929.45㎡	E	E
28	L	売地(中野)	宮城野区中野字掃沼27-1	18420.0㎡	C	E
29	L	売地(立町9)	青葉区立町9-1	3,55.90㎡	C	E
30	L	売地(上谷刈)	泉区上谷刈字中沢6-3他	27000.0㎡	P	C
31	L	売地(中央4)	青葉区中央4-3-26	515.03㎡	P	D
32	MS	※ファンティヌ・スガワラ	泉区市名坂樋町171-6	RC7F・41戸	E	E
33	MS	ATLAS Caro仙台駅東	若林区新寺3-1-8	S9F・69戸	E	F
34	MS	リッツコート泉中央	泉区泉中央1-19-3	RC5FB1・60戸	E	E
35	MS	シーズンフラッツ晩翠通	青葉区二日町4-14	RC13FB1・48戸	E	F
36	MS	ファーストフィンガー	太白区長町2-16-30	RC6F・41戸	P	E
37	MS	グランジュールマンション高砂駅前	宮城野区福室2-5-43	RC14F・104戸	C	E
38	MS	ピュアナ弓ノ町	宮城野区小田原弓の町102-10	RC11F・60戸	C	E
39	MS	エースハイム青葉	青葉区広瀬町3-31	SRC10F・44戸	C	E
40	MS	エルスタンザ上杉公園	青葉区上杉1-13-12	RC10F・	E	P
41	MS	トゥールタニ日町	青葉区二日町10-4	RC10F・27戸	E	C
42	MS	ブルミエ王ノ壇	太白区大野田4-3-1	RC5F・20戸	E	E
43	MS	AIマンション	若林区中倉3-9-15	SRC10F	P	E
44	MS	黒松クエスト	青葉区北根黒松6-6	RC6F・46戸	C	E
45	MS	TLRレジデンス仙台東	宮城野区榴岡3-2-1	SRC11F	F	J
46	MS	リッツコート北仙台	青葉区荒巻新明町3-17	RC5F・22戸	E	E
47	MS	APPLEみやぎの	宮城野区2-3-17	RC10F・36戸	E	E
48	B	TMビル	青葉区一番町1-3-1	SRC9FB2	D	F
49	B	大喜本町ビル	青葉区本町2-14-11	602.47㎡	E	E
50	B	ソララガーデンオフィス	青葉区花京院1-2-3	区分1371.58㎡	F	J
51	B	泉中央ビル	泉区泉中央1-16	RC・9F	C	E
52	B	オルタス仙台ビル	青葉区中央2-11-1	SRC9F	P	E
53	B	郵政福祉五橋ビル	青葉区五橋2-4-2	RC7F	C	E
54	B	東日本不動産一番町ビル	青葉区一番町3-3-20	SRC9FB1	E	E
55	S	西友富谷店	富谷市ひより台2-37	RC2F	C	E
56	S	国分町Kビル	青葉区国分町2-8-12	RC6FB1	E	E
57	S	支倉メディカルビル	青葉区支倉町1-31	S6F	F	J
58	S	西友富谷店	富谷市ひより台2-37	RC2F	E	E
59	S	カラオケ合衆国	太白区中田町字杉ノ下11-2	1,989.93	C	C
60	BR	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄2-202-4	SRC4F	J	F
61	BR	岩沼物流センタ	岩沼市下野郷新関迎120-1	S2F	E	F
62	BR	IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城野区扇町3-2-12	S2F	C	J
63	BR	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	岩沼市空港南2-3-2	12253.28㎡	C	J
64	BR	三信倉庫仙台営業所	宮城野区扇町1-7-45	4,263.96	C	C

IV.不動産証券化の実態調査(令和5年)

【国土交通省・2024.6.28】

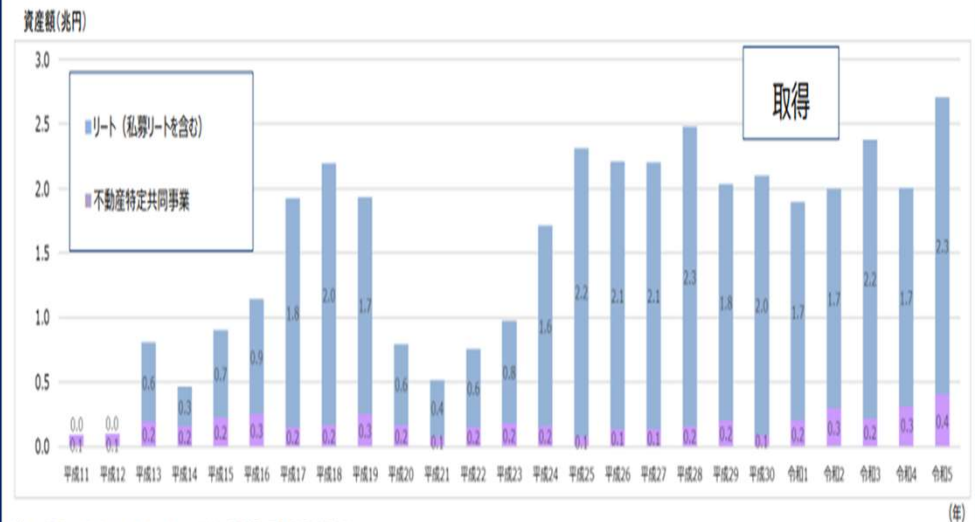
- 2023年度末時点における、不動産証券化の対象となった不動産及び信託受益権の資産総額は約59.8兆円
- 2023年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産・信託受益権の資産額は約2.7兆円、また、譲渡された資産額は約0.8兆円でした。

図表1-1 証券化の対象となった不動産の資産総額推移(全体)



※1:国土交通省「不動産証券化の実態調査」(3月末時点)、不動産証券化協会「ARES」-REIT Databook「私募リート・クォーター」(年)
(3月末及び12月末時点)、三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」(12月末時点)より推計

図表2-1 スキーム別 証券化の対象となった不動産の取得・譲渡実績の推移



注1:平成22年度~29年度において、リートの取得額は匿名組合出資分等

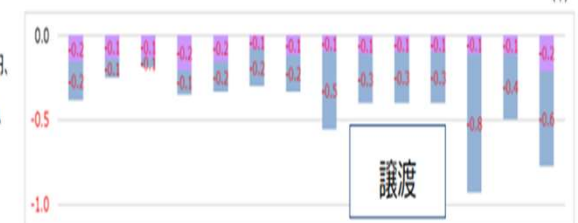
(平成22年度約150億円、平成23年度約30億円、平成24年度約30億円、平成25年度約100億円、平成26年度約26億円、平成27年度約1億円、平成28年度約101億円、平成29年度約188億円)を含まない。

注2:平成15年度~21年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わない

リファイナンスを含む。

注3:内訳金額と合計金額は四捨五入しているため、内訳金額の合計と合計金額が

一致しないことがある。



不動産の用途別実績(2023年)

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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
オフィス	204	486	705	979	758	873	746	726	400	662	777	522	719
	20.8	28.4	30.4	44.2	34.4	35.2	36.6	34.6	21.1	33.1	32.7	26.1	26.5
住宅	220	332	355	351	320	353	237	201	238	277	461	404	543
	22.5	19.4	15.3	15.9	14.5	14.2	11.6	9.6	12.5	13.8	19.4	20.2	20
商業施設	99	262	496	361	264	379	196	218	203	84	222	207	180
	10.1	15.3	21.4	16.3	12	15.3	9.6	10.4	10.7	4.2	9.3	10.3	6.7
物産施設	27	522	482	267	401	427	524	402	549	662	531	421	546
	2.7	30.5	20.8	12.1	18.2	17.2	25.7	19.1	28.9	33.1	22.3	21.0	20.2
ホテル	22	19	54	140	279	311	211	309	367	32	30	69	280
	2.3	1.1	2.3	6.3	12.7	12.5	10.4	14.7	19.3	1.6	1.2	3.5	10.3
ヘルスケア	0	0	0	30	36	22	6	57	10	82	58	40	56
	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7	0.5	4.1	2.4	2.0	2.1
複合施設	0	45	129	25	41	26	21	12	0	4	44	90	71
	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6	0	0.2	1.9	4.5	2.6
その他	406	46	95	61	104	89	95	175	131	200	257	250	314
	41.5	2.7	4.1	2.7	4.7	3.6	4.7	8.3	6.9	10.0	10.8	12.5	11.6
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:%												

※上記取得実績は、リート及び不動産特定共同事業における取得実績であり、その他私募ファンド(TMK及びGK-TK)は含まない

都道府県別の取得実績の推移													
年度	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京都	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305	404	426	454
	67	45	53	50	35	40	39	40	45.1	43.6	43.6	38.8	33.6
東京都以外	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394	523	671	896
	33	55	47	50	65	60	61	60	54.9	56.4	56.4	61.2	66.4
大阪府	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63	54	99	130
	6.2	10.2	8	6.5	9.8	12	8.4	10.5	8	9	5.8	9.0	9.6
神奈川県	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77	79	89	85
	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5	8.8	11	8.5	8.1	6.3
愛知県	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50	74	75	80
	3.5	6.5	4.7	5.2	4.7	6.9	5.5	4.9	6	7.2	8.0	6.8	5.9
千葉県	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38	46	49	67
	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7	5.1	5.4	5.0	4.5	5.0
埼玉県	3	20	15	18	24	17	26	18	27	32	47	59	55
	1.2	5.6	2.6	3.2	4.5	2.9	4.8	2.9	4.2	4.6	5.1	5.4	4.1
兵庫県	7	15	13	16	18	22	16	21	12	20	25	27	43
	2.7	4.2	2.2	2.9	3.4	3.8	2.9	3.4	1.9	2.9	2.7	2.5	3.2
北海道	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9	25	31	50
	1.6	2.5	1.6	3.2	4.7	3.4	2.9	3.2	2.8	1.3	2.7	2.8	3.7
宮城県	5	1	18	12	16	15	11	9	8	13	6	7	10
	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5	1.2	1.9	0.6	0.6	0.7
福岡県	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25	45	44	76
	2.7	3.4	3.1	4.1	3.4	3.6	6.2	6.3	2.9	3.6	4.9	4.0	5.6
京都府	3	5	7	9	8	9	9	11	16	6	12	22	34
	1.2	1.4	1.2	1.6	1.5	1.5	1.6	1.8	2.5	0.9	1.3	2.0	2.5
広島県	0	6	6	5	7	4	8	5	8	5	6	3	9
	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8	1.2	0.7	0.6	0.3	0.7
その他	9	22	41	46	76	60	63	71	67	56	104	166	257
	3.5	6.2	7.1	8.3	14.3	10.3	11.5	11.5	10.3	8.0	11.2	15.1	19.0
合計	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699	927	1,097	1,350
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
上段	取得件数												
下段	割合:%												

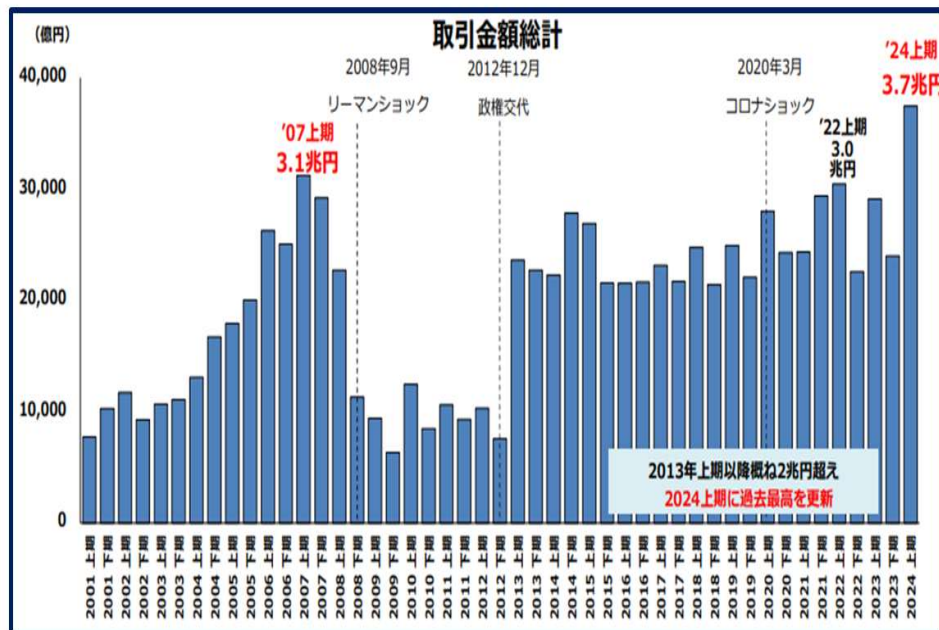
※上記取得実績は、リート及び不動産特定共同事業における取得実績であり、その他私募ファンド(TMK及びGK-TK)は含まない

「不動産取引市場調査」

【日本不動産研究所】 2024.10.4

「不動産取引市場調査」(2024年上期)

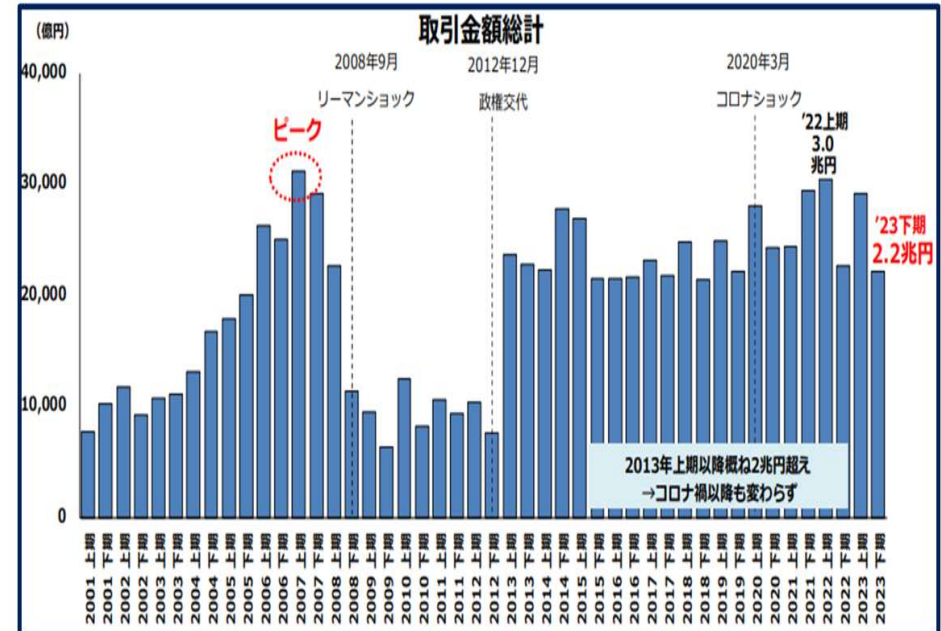
■不動産取引市場全般:約3.7兆円 (2023年上期約2.3兆円)年間:約4.5兆円
・2013年上期の金融緩和政策開始以降は大幅に取引が増加し、概ね2兆円超えの状況が続いた。2022年上期には約3.1兆円に達したが、その後は金利上昇の警戒感などから取引が減少。最も、2024年上期には、約3.7兆円に達し、2007年上期を上回って過去最高額を更新した。 【日本不動産研究所】 2024.10.4



アセットブレインズ仙台ネットワーク

「不動産取引市場調査」(2023年下期)

■不動産取引市場全般:約2.2兆円 (2023年上期約2.3兆円)年間:約4.5兆円
・2013年上期の金融緩和政策開始以降は大幅に取引が増加し、概ね2兆円超えの状況が続いた。2022年上期には約3兆円に達したが、その後は金利上昇の警戒感などから取引が減少。最も、2兆円規模は維持しており、2023年下期は約2.2兆円となっている。 【日本不動産研究所】 2024.4.15



アセットブレインズ仙台ネットワーク

J-REITの現状(2024年9月30日現在)

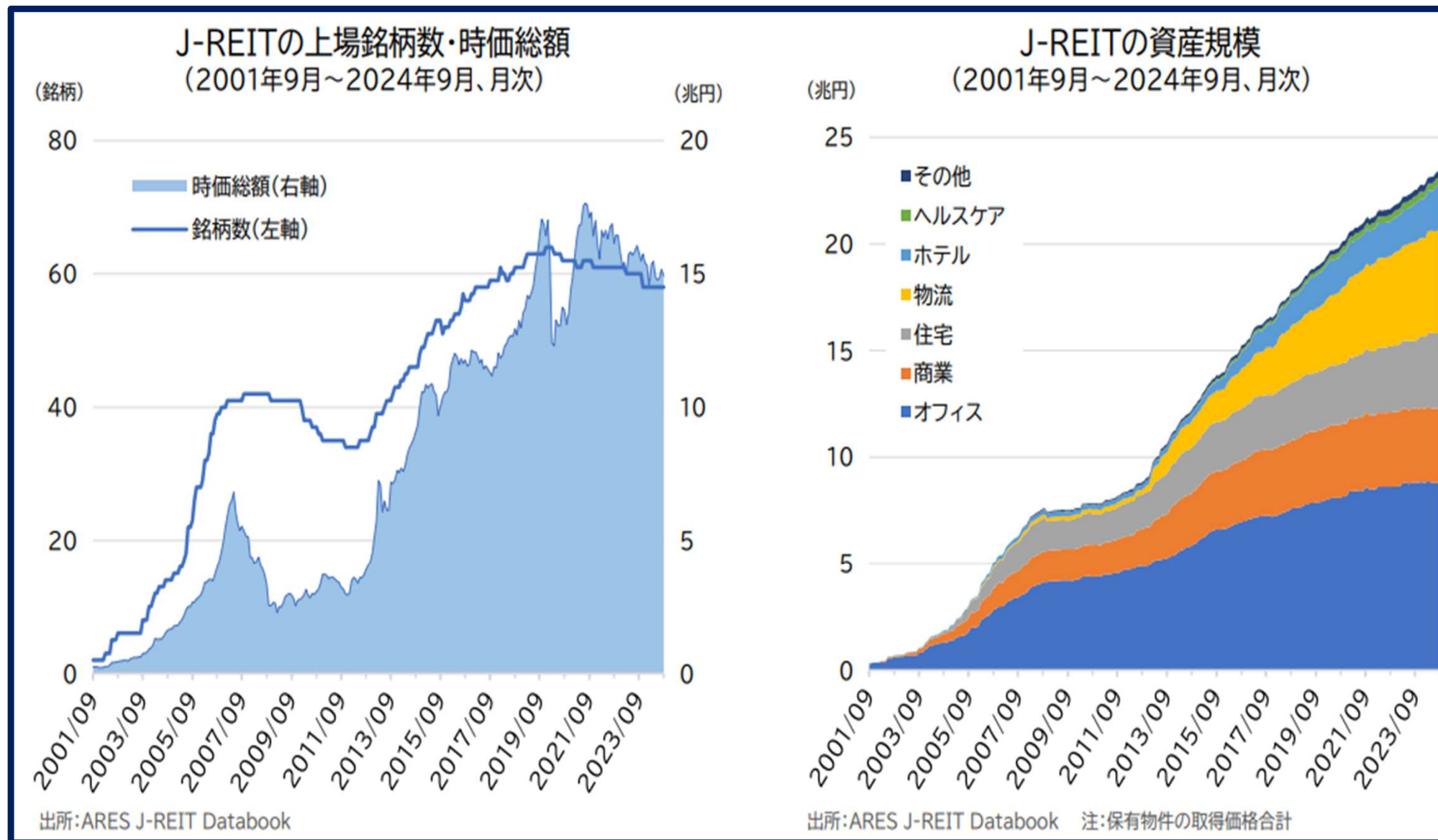
【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ(2024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	61	4,429	16,995,724	21,239,041	8,494,599	3,479,283	2,996,021	4,065,028	1,638,615	281,016	284,479
2022	61	4,550	15,836,988	21,873,116	8,631,688	3,485,582	3,138,399	4,385,737	1,631,000	312,248	288,462
2023	58	4,697	15,411,722	22,793,330	8,859,507	3,476,294	3,342,174	4,617,149	1,853,742	339,268	305,196
2024.09	58	4,859	14,920,752	23,428,143	8,803,025	3,476,995	3,573,415	4,779,443	2,150,443	342,647	302,509
件 数					1,043	580	2,062	555	385	175	59
J-REIT + 私募REIT 資産合計 (2024.9.30現在)											
J-REIT	58	4,859		23兆4,281億	8兆8,030億	3兆4,770億	3兆5,734億	4兆7,794億	2兆1,504億	3,426億	3,025億
私募REIT	58	1,829		6兆6,808億	2兆4,651億	1兆0,142億	1兆4,106億	1兆3,681億	3,052億	その他1,176億	
合 計	116	6,688		30兆1,089億	11兆2,681億	4兆4,912億	4兆9,840億	6兆1,475億	2兆4,556億	3,426億	4,201億
構成比				100%	37.42%	14.92%	16.55%	20.42%	8.15%	1.14%	1.40%

J-REITの現状(2024年9月30日現在) 【不動産証券化協会】

保有不動産額: 約23.4兆円、時価総額: 約14.9兆円、58銘柄



J-REIT 保有不動産(用途別比率/所在地別比率)2024.09

■『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2024.09 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)	8.80	3.48	3.57	4.78	2.15	0.34	0.30
比率(%)	37.6	14.8	15.3	20.4	9.2	1.5	1.3

■『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2024.09 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	海外
金 額 (兆円)	6.93	3.63	5.63	3.62	1.19	1.23	0.77	0.34	0.09
比率 (%)	29.6	15.5	24.0	15.4	5.1	5.3	3.3	1.4	0.4

※東京都:10.56兆円、比率45.1%

J-REIT 投資部門別REIT保有金額 2024.09

■ 『J-REIT 投資部門別REIT保有金額』 2024.09 現在

投資法人	金融機関	証券会社	事業法人等	外国法人等	個人・その他
金額(億円)	80,767	5,518	12,614	35,279	11,220
比率(%)	55.5	3.8	8.7	24.3	7.7

■ 『金融機関内訳』 2024.09 現在

金融機関	都銀・地銀等	信託銀行等	生命保険会社	損害保険会社	その他金融機関
金額(億円)	6,646	65,333	2,295	0	6,426
比率(%)	4.6	44.9	1.6	0	4.4

地方主要12都市のJ-REIT 投資残高（2024年4月時点）【月間PM誌・別冊2024】

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	17,641	459	39.2	12.7	12.9	1.9	123.8	17.4	3.1
名古屋	6,213	124	39.8	26.1	3.6	16.8	7.4	2.8	3.4
福岡	5,275	355	31.9	17.9	19.8	9.0	12.8	6.7	2.2
広島	1,767	69	28.9	2.5	1.7	13.1	32.3	18.0	3.5
札幌	3,321	479	24.6	22.0	2.6	11.6	32.2	1.7	5.4
仙台	2,571	179	48.2	21.6	5.9	4.4	2.2	14.4	3.2
静岡	122	0	41.3	35.8	0.0	0.0	18.0	0.0	4.9
京都	2,053	258	20.2	14.0	14.3	24.9	17.8	0.0	8.8
北九州	441	2	0.0	15.1	0.0	20.1	40.2	12.7	12.0
新潟	315	27.1	27.5	10.5	0.0	28.9	16.4	0.0	0.0
熊本	315	-22	27.1	27.5	0.0	28.9	16.4	0.0	0.0
神戸	3,302	-36	7.2	12.4	3.1	12.7	18.1	28.3	18.2

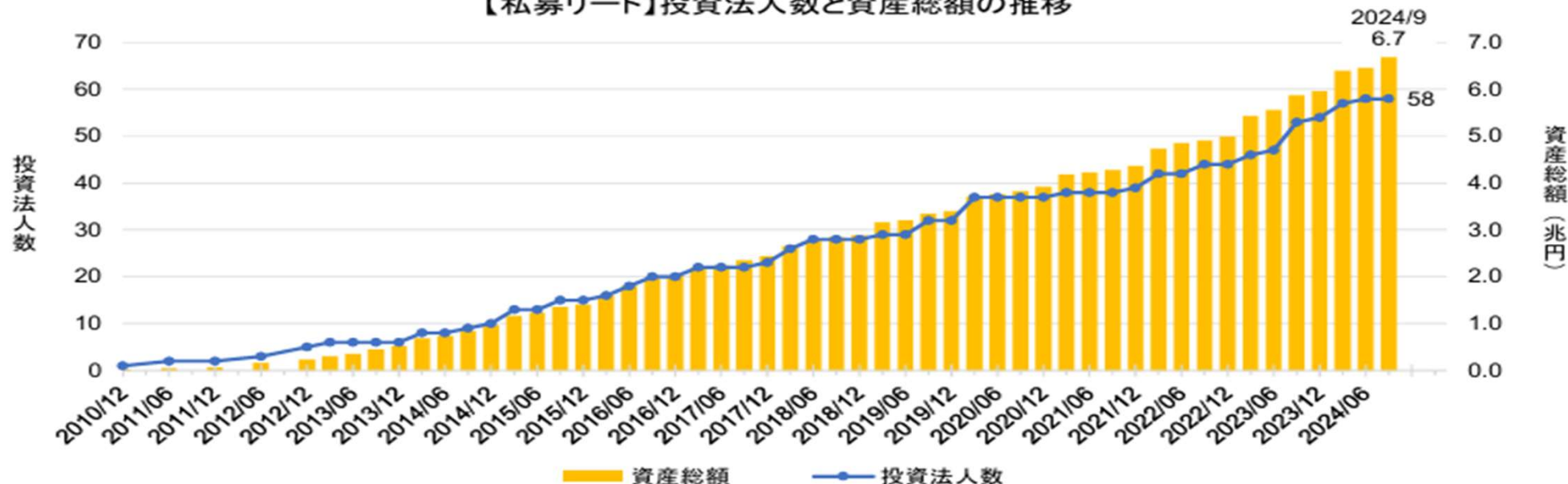
J-REIT 銘柄一覧 58銘柄（2024年9月30日現在）

J-REIT 銘柄一覧：58法人（2023.12.31）

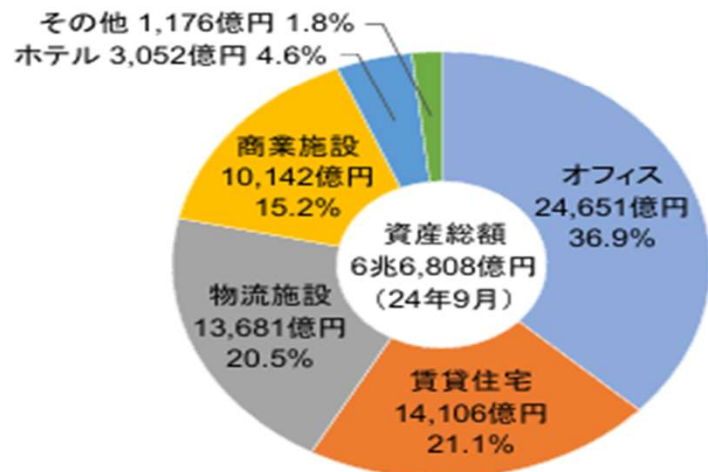
	コード	投資法人名称	略称	上場日	運用会社	郵便番号	住所	TEL	FAX	主要株主
1	8951	日本ビルファンド	NBF	20010910	日本ビルファンド・マネジメント㈱	100-6738	東京都千代田区丸の内1-9-1-38F	03-6259-8681	03-6259-8681	三井不動産43%、住友生命保険35%
2	8952	ジャパニリアルエステイト	JRE	20010910	ジャパニリアルエステイトアセットマネジメント㈱	100-0004	東京都千代田区大手町1-1-1	03-3211-7921		三菱地所36%、三井物産
3	8953	日本都市ファンド	JRF	20020312	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱	100-6420	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-5293-7081	03-5293-7080	三菱商事51%、UBS A.G.49%
4	8954	オリックス不動産	OJR	20020612	オリックス・アセットマネジメント㈱	105-0013	東京都港区浜松町2-4-1	03-5776-3323		オリックス100%
5	8955	日本プライムリアルティ	JPR	20020614	㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	103-0028	東京都中央区八重洲1-4-16	03-3231-1051	03-3231-1051	東京建物、明治安田生命、大成建設
6	8956	NTT都市開発リート	PIC	20020910	NTT都市開発投資顧問㈱		東京都千代田区大手町1-5-1	03-6262-9400		NTT都市開発、ケネディクス、総合地所
7	8957	東急リアル・エステート	TRE	20030910	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱	150-0043	東京都渋谷区道玄坂1-12-1	03-5428-5828		東急電鉄、東急不動産
8	8958	グローバル・ワン不動産	GOR	20030925	グローバル・アライアンス・リアルティ㈱	102-0083	東京都千代田区麹町4-1-1	03-3262-1494		明治安田生命、三菱UFJ銀行
9	8960	ユナイテッド・アーバン	UUR	20031222	ジャパニ・リート・アド・バイザーズ㈱	105-6018	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-5402-3623		丸紅
10	8961	森トラストリート	MTR	20040213	森トラスト・アセットマネジメント㈱	105-6034	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-6435-7011		森トラスト、
11	8963	インヴェンシブル	INV	20040517	コンソナント・インベストメント・マネジメント㈱	106-6129	東京都港区六本木6-10-1	03-5411-2731		Fortress CIM Holdings、ソフトバンクグループ
12	8964	フロティア不動産	FRI	20040809	三井不動産フロティア・リート・マネジメント㈱	104-0061	東京都中央区銀座6-8-7	03-3289-0446		三井不動産
13	8966	平和不動産リート	HFR	20050308	平和不動産アセットマネジメント㈱	103-0026	東京都中央区日本橋兜町9-1	03-3669-8771		平和不動産
14	8967	日本ロジステクスファン	JLF	20050509	三井物産ロジステクス・パートナーズ㈱	10-0065	東京都千代田区西神田3-2-1	03-3238-7171		三井物産、三井住友信託銀行、ケネディクス
15	8968	福岡リート	FRC	20050621	㈱福岡リアルティ	812-0018	福岡市博多区吉吉1-2-25	092-272-3900		福岡地所、九州電力、ロイヤル
16	8972	KDX不動産	KDO	20050721	ケネディクス不動産投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町2-1-6	03-5157-6010		ケネディクス
17	8975	いちごオフィスリート	IRE	20051012	いちご投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町1-1-1	03-3502-4891		ファンドクリエーション
18	8976	大和証券オフィス	DOI	20051019	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	104-0061	東京都中央区銀座6-2-1	03-6215-9649		大和証券グループ
19	8977	阪急阪神リート	HRI	20051026	阪急阪神リート投信㈱	530-0013	大阪市北区茶屋町19-19	06-6376-6823		阪急阪神不動産㈱
20	8979	スターツプロリート	SPI	20051130	スターツアセットマネジメント投信㈱	103-0027	東京都中央区日本橋3-1-8	03-6202-0856		スターツコーポレーション
21	8984	大和ハウスリート	DHR	20060322	大和ハウス・アセットマネジメント㈱	100-0014	東京都千代田区永田町2-4-8	03-3595-1265		大和ハウス工業、
22	8985	ジャパニ・ホテル・リート	JHR	20060614	ジャパニ・ホテル・リート・アド・バイザーズ㈱	150-0013	東京都渋谷区恵比寿4-1-18	03-6422-0555		Rockrise Sdn Bhd、共立メンテナンス
23	8986	大和証券リビング	DLI	20060622	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山4-17-33	03-6757-9680		大和証券グループ
24	8987	ジャパニエクセレント	JEI	20060627	ジャパニエクセレントアセットマネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山1-15-9	03-5412-7911		新日鉄興和不動産、第一生命、
25	3226	日本アコモデーションファン	NAF	20060804	㈱三井不動産アコモデーションファン・マネジメント	103-0027	東京都中央区日本橋1-4-1	03-3246-3677		三井不動産、
26	3234	森ビル・リート	MHR	20061130	森ビル・インベストメント・マネジメント㈱	107-6011	東京都港区赤坂1-12-32	03-6234-3234		森ビル
27	3249	産業ファン	IIF	20071018	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱	100-6420	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-5293-7091	03-5293-7090	三菱商事、UBS・アセット・マネジメント・エイジー
28	3269	アド・パンス・レジデンス	ADR	20100302	ADインベストメント・マネジメント㈱	101-0051	東京都千代田区神田神保町1-105	03-3518-0480		伊藤忠商事、伊藤忠都市開発
29	3279	アクティビ・プロパティーズ	API	20120613	東急不動産リート・マネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山1-1-1	03-6804-5671		東急不動産
30	3281	GLP	GLP	20121221	GLPジャパニ・アド・バイザーズ㈱	105-7134	東京都港区東新橋1-5-2	03-3289-9630		日本GLP
31	3282	コンファリア・レジデンシャル	CRR	20130206	東急不動産リート・マネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山1-1-1	03-5770-5710		東急不動産
32	3283	日本プロロジス・リート	NPR	20130214	プロロジス・リート・マネジメント㈱	100-6421	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-6867-8585		プロロジス
33	3287	星野リゾート・リート	HRR	20130712	㈱星野リゾート・アセットマネジメント	104-0031	東京都中央区京橋3-6-18	03-5159-6338		星野リゾート
34	3290	Oneリート	ORI	20131009	みずほリートマネジメント㈱	103-0027	東京都中央区日本橋2-1-3	03-3242-7155		みずほリアルティONE
35	3292	イオンリート	AEON	20131122	イオン・リートマネジメント㈱	101-0054	東京都中央区神田錦町1-2-1	03-5283-6360		イオン
36	3295	ヒューリックリート	HLI	20170207	ヒューリックリート・マネジメント㈱	104-0032	東京都中央区八丁堀2-26-9	03-6222-7250		ヒューリック
37	3296	日本リート	NRIC	20140424	双日リート・アド・バイザーズ㈱	105-0004	東京都港区新橋1-18-1	03-5501-0080		双日、クシヤマン・アンド・ウェイクフィールド
38	3451	トーセイ・リート	TRI	20141127	トーセイ・アセット・アド・バイザーズ㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門4-2-3	03-3433-6320		トーセイ
39	3309	積水ハウス・リート	SHR	20141203	積水ハウス・アセット・マネジメント㈱	107-0052	東京都港区赤坂4-15-1	03-6447-4870		積水ハウス
40	3455	ヘルスケア&メディカル	HCM	20150319	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	101-0052	東京都千代田区神田小川町3-3	03-5285-2956		ジャパニヘルスケアホールディングス
41	3459	サムティ・レジデンシャル	SRI	20150630	サムティアセットマネジメント㈱	100-0005	東京都千代田区丸の内1-8-3	03-5220-3841		サムティ、大和証券グループ
42	3462	野村不動産マスターファンド	NMF	20151002	野村不動産投資顧問㈱	160-0023	東京都新宿区西新宿8-5-1	03-3365-8767		野村不動産ホールディングス
43	3463	いちごホテルリート	IHR	20151130	いちご投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町1-1-1	03-3502-4874		いちご
44	3466	ラサールロンポート	LLR	20160217	ラサールREITアド・バイザーズ㈱	100-0004	東京都千代田区大手町2-1-1	03-6367-5600		ラサール不動産投資顧問
45	3468	スターアジア不動産	SAI	20160420	スターアジア投資顧問㈱	105-6218	東京都港区愛宕2-5-1	03-5425-1340		スターアジアアセットマネジメント
46	3470	マリモ地方創生リート	MRR	20160729	マリモ・アセット・マネジメント㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門1-1-1-21	03-6205-4755		マリモホールディングス、三重銀行、みちのく銀行
47	3471	三井不動産ロジステクスパーク	MFLP	20160802	三井不動産ロジステクスリート・マネジメント㈱	104-0061	東京都中央区銀座6-8-7	03-6327-5160		三井不動産
48	3472	大江戸温泉リート	QOR	20160831	大江戸温泉アセット・マネジメント㈱	103-0023	東京都中央区日本橋本町3-3-4	03-6262-5200		大江戸温泉物語
49	3476	みらい	MIR	20161216	三井物産・イテラパートナーズ㈱	101-0065	東京都千代田区西神田3-2-1	03-6632-5950		三井物産アセット・マネジメント・ホールディングス
50	3481	三菱地所物流リート	MEL	20170914	三菱地所投資顧問㈱	100-0005	東京都港区丸の内2-5-1	03-3218-0030	03-3218-0035	三菱地所
51	3487	CREロジステクスファン	CRE	20180207	CREリートアド・バイザーズ㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門2-10-1	03-5575-3600		シーアールイー
52	3488	ザイマックス・リート	XRI	20180215	㈱ザイマックス	107-0052	東京都港区赤坂1-1-1	03-5544-6880	03-5544-6861	ザイマックス
53	3492	カハラ・ベン不動産	TLR	20180727	カハラPAG不動産投資顧問㈱	107-0052	東京都港区赤坂1-14-5	03-6435-5264		カハラ・ベン、PAG、共立メンテナンス
54	3493	タカハシ・ロジステクス	IAL	20180907	伊藤忠リート・マネジメント㈱	102-0083	東京都千代田区麹町3-6-5	03-3556-3901		伊藤忠商事、
55	2971	エスコンジャパニリート	EJR	20190213	㈱エスコンアセット・マネジメント		東京都千代田区神田駿河台4-2-5	03-6853-6161	03-6853-6162	日本エスコン
56	2972	サンケイリアルエステート	SRE	20190312	サンケイビル・アセット・マネジメント㈱		東京都千代田区大手町1-7-2	03-5542-1316		サンケイビル
57	2979	SONIL物流リート	SLR	20191210	住商リアルティ・マネジメント㈱	104-0031	東京都千代田区京橋1-7-10-9F	03-4346-0571	03-4346-0574	住友商事100%
58	2989	東海道リート	TKDR	20210620	東海道リート・マネジメント(株)		東京都千代田区永田町14-3	03-3501-7820		ヨシコン55%・中部電力ミライズ105

私募リート資産規模の推移(2024.09) 【不動産証券化協会 2024.10.31】 **資産総額:6兆6,808億円、1,829件 58投資法人**(2024年9月末日現在)

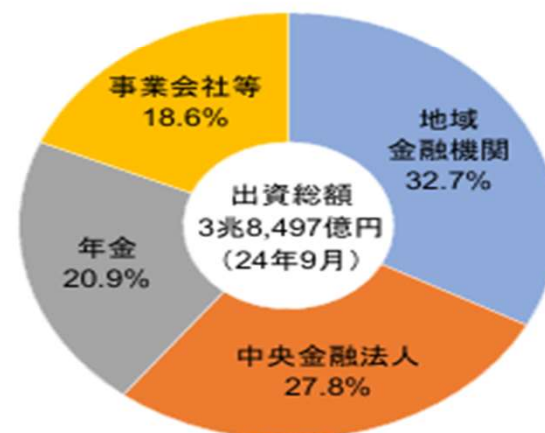
【私募リート】投資法人数と資産総額の推移



【私募リート】保有物件のアセットタイプ



【私募リート】投資家分布状況



私募リート 銘柄一覧 58銘柄（2024年9月30日現在）

私募REIT 銘柄一覧：58法人（2024.09.30）							
コ	投資法人名称	運用開始年	運用会社	郵便番号	住所	TEL	FAX
1	野村不動産プライベート	201011	野村不動産投資顧問(株)	160-0023	東京都新宿区西新宿8-5-1	03-3365-8767	
2	日本オープンメント不動産	201103	三菱地所投資顧問(株)	100-0005	東京都港区丸の内2-5-1	03-3218-0030	03-3218-0035
3	三井不動産プライベートルート	201203	三井不動産投資顧問(株)		東京都中央区日本橋1-4-1	03-3246-3920	
4	ジャパンプライベートルート	201209	ゴールドマン・サックス証券(株)	106-6147	東京都港区六本木6-10-1	03-6437-6000	
5	DREAMプライベートルート	201210	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)	102-0093	東京都千代田区平河町2-16-1	03-5212-4811	03-5212-4818
6	大和証券レジデンシャル・プライベート	201303	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	104-0061	東京都中央区銀座6-2-1	03-6757-9600	
7	フローティア・プライベート	201403	東急不動産リート・マネジメント(株)	107-0062	東京都港区南青山1-1-1	03-5770-5710	
8	ケネティクス・プライベート	201403	ケネティクス不動産投資顧問(株)	100-0011	東京都千代田区区内幸町2-1-6	03-5157-6010	
9	丸紅プライベートルート	201409	丸紅アセットマネジメント(株)	100-0004	東京都千代田区大手町1-6-1	03-6256-0200	03-3217-3310
10	東京海上プライベートルート	201410	東京海上アセットマネジメント(株)	100-0005	東京都千代田区丸の内1-8-2	03-3212-8421	
11	SCリアルティプライベート	201501	住商リアルティ・マネジメント(株)	104-0031	東京都中央区京橋1-17-10	03-4346-0571	03-4346-0574
12	中央日土地プライベートルート	201502	中央日土地アセットマネジメント(株)		東京都千代田区霞が関1-4-1	03-3501-6655	03-3501-6677
13	SGAM	201503	SGアセットマックス(株)	136-0075	東京都江東区新砂1-8-10	03-5633-7661	
14	東京建物プライベートルート	201508	東京建物不動産投資顧問(株)		東京都中央区日本橋1-2-19	03-3548-3351	03-3548-3352
15	センコー・プライベートルート	201509	センコー・アセットマネジメント(株)	531-6114	大阪府大阪市北区大淀中1-1-30	06-6440-5160	
16	NTT都市開発・プライベートルート	201602	NTT都市開発投資顧問(株)		東京都千代田区神田4-14-1	03-6262-9400	03-6262-9410
17	D&Fロジスティクス	201606	大和ハウス不動産投資顧問(株)		東京都千代田区飯田橋3-2-2	03-3239-5960	03-3239-5961
18	京阪プライベートルート	201606	京阪アセットマネジメント(株)	540-6591	大阪府大阪市中央区大手前1-7-31	06-6946-5188	
19	DBJプライベートルート	201608	DBJアセットマネジメント(株)	100-0004	東京都千代田区大手町1-9-2	03-3241-5300	
20	ニッセイプライベートルート	201608	ニッセイリアルティ・マネジメント(株)		東京都中央区八丁堀2-6-1	03-6222-4222	
21	地主プライベートルート	201701	地主アセットマネジメント(株)		東京都千代田区丸の内1-5-1	03-6895-7730	
22	Oneプライベートルート	201703	みずほリート・マネジメント(株)	103-0027	東京都中央区日本橋2-1-3	03-3242-7153	03-3242-7158
23	ヒューリックプライベートルート	201711	ヒューリック不動産投資顧問(株)		東京都中央区銀座6-13-16	03-3547-8301	
24	三井物産プライベートルート	201802	三井物産リアルティ・マネジメント(株)	101-0065	東京都千代田区西神田3-2-1	03-5210-8940	03-5210-8945
25	日神プライベートルート	201803	日神不動産投資顧問(株)		東京都新宿区新宿5-8-1		
26	ひろしま地方創生リート	201803	ひろぎんリート・マネジメント(株)	732-0804	広島県広島市南区西蟹や1-7	082-207-2125	082-262-0131
27	大和証券ホテル・プライベートルート	201806	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	104-0061	東京都中央区銀座6-2-1	03-6757-9600	
28	鹿島プライベートルート	201806	鹿島不動産投資顧問(株)	100-0014	東京都千代田区永田町2-13-1	03-6550-8570	
29	三菱HOCキャピタルプライベートルート	201903	三菱HOCキャピタル不動産投資顧問(株)	100-0004	東京都千代田区大手町2-2-1	03-6860-9860	
30	関電プライベートルート	201907	関電不動産投資顧問(株)	530-0005	大阪府大阪市北区中之島3-3-23	06-7175-8320	
31	MUFGプライベートルート	201909	三菱UFJ不動産投資顧問	101-0062	東京都港区東新橋1-9-1	03-4332-9951	
32	大和ハウスグループホールディングス	201909	大和ハウス不動産投資顧問(株)		東京都千代田区飯田橋3-2-2	03-3239-5960	03-3239-5961
33	ESRリート	202001	ESRリート・マネジメント(株)	105-0001	東京都港区虎ノ門4-1-7	03-4578-6880	
34	大和証券ロジスティクス・プライベート	202003	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	104-0061	東京都中央区銀座6-2-1	03-6757-9600	
35	DREAMホスピタリティリート	202003	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)	102-0093	東京都千代田区平河町2-16-1	03-5212-4811	03-5212-4818
36	第一生命ライフパートナー	202003	第一生命リアルティ・アセット・マネジメント(株)		東京都千代田区霞が関3-8-1	03-3580-9590	
37	両備A.P.プライベート	202003	A.P.アセットマネジメント(株)		東京都千代田区丸の内2-3-2	03-6257-3032	03-6206-3232
38	SMBCプライベート	202103	(株)SMBCリート・マネジメント		東京都中央区八重洲1-3-4	03-5202-8225	
39	安田不動産プライベートルート	202110	安田不動産投資顧問(株)	101-0054	東京都千代田区神田錦町2-11	03-5283-1571	03-5281-1550
40	長谷工レジデンシャルプライベート	202202	(株)長谷工不動産投資顧問		東京都港区芝4-2-3	03-6632-2933	
41	JR九州プライベートルート	202203	JR九州アセットマネジメント(株)		福岡県福岡市博多区博多駅前2-8-12	092-432-1311	
42	フージャースキャピタルプライベートルート	202203	(株)フージャースキャピタル・マネジメント	103-0022	東京都中央区日本橋4-3-16	03-3243-8118	
43	アドバンス・プライベート	2022.07	伊藤忠リート・マネジメント(株)		東京都千代田区神田神保町1-105	03-3518-0480	
44	農中JAMLリート	2022.09	農中JAML投資顧問(株)		東京都千代田区神田小川町3-9-2	03-5577-7217	
45	清水建設プライベートルート	2023.01	清水建設不動産投資顧問(株)	104-0031	東京都中央区京橋2-17-4	03-3528-6815	
46	JR東日本プライベートルート	2023.03	JR東日本不動産投資顧問(株)	100-0005	東京都千代田区丸の内1-17-12	03-5962-9340	
47	FJプライベートルート	2023.04	FJアセットマネジメント(株)	812-0018	福岡県福岡市博多区住吉1-2-25	092-980-4152	
48	大成建設プライベートルート	2023.07	大成不動産投資顧問(株)		東京都新宿区西新宿2-1-1	03-3345-7682	
49	日鉄興和不動産プライベート	2023.08	興和不動産投資顧問(株)	107-0052	東京都港区赤坂2-23-1	03-6691-2919	
50	SBIプライベートルート	2023.08	SBIプライベートルートアドバイザーズ(株)	106-6017	東京都港区六本木1-6-1	03-6229-0675	
51	西松プライベートルート	2023.09	西松アセットマネジメント(株)	105-0001	東京都港区虎ノ門1-16-17	03-5521-0980	
52	大阪ガス都市開発プライベートルート	2023.09	大阪ガス都市開発アセット・マネジメント(株)	541-0043	大阪府大阪市中央区高麗橋4-2-16	06-6786-8145	
53	JR西日本プライベートルート	2023.09	JR西日本不動産投資顧問(株)	530-0025	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	06-6226-7903	
54	南海プライベートルート	2023.11	南海リート・マネジメント(株)	542-0076	大阪府大阪市中央区難波4-4-1	06-7501-0299	
55	第一生命総合リート	2024.01	第一生命リアルティ・アセット・マネジメント(株)		東京都千代田区霞が関3-8-1	03-3580-9590	
56	北海道リート	2024.02	北海道アセット・マネジメント(株)		札幌市中央区北1条西5丁目2-9	011-522-5450	011-522-5460
57	東京ガス不動産プライベートルート	2024.03	東京ガス不動産投資顧問(株)		東京都千代田区紀尾井町4-3	03-3238-1671	
58	CREインダストリアル・アセット	2024.06	ストラテジック・パートナーズ		東京都港区虎ノ門2-10-1	03-5572-6401	03-5572-6402

私募ファンドの現状（2024年7月末基準）

「不動産私募ファンドに関する実態調査」2024年7月

【不動産証券化協会】【(株)三井住友トラスト基礎研究所】2024.9.19

※グローバルファンド・・・日本以外の国も投資対象とするファンドとして定義

私募ファンドとREITの市場規模推移



私募ファンドの現状（2024年7月末基準）

「不動産私募ファンドに関する実態調査」 2024年7月

2024年7月末時点:不動産私募ファンドは約38.6兆円と推計

【不動産証券化協会】【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2024.9.19

1. 私募ファンドとJ-REITの市場規模推移（単位:兆円）

年	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
私募ファンド	15.6	17.7	20.2	22.5	24.1	29.7	35.0	38.6
J-REIT	16.5	17.9	19.0	20.2	21.2	21.8	22.7	23.0

●前回調査の運用資産額(2023年12月末時点:35.0兆円)から約3.6兆円増加し、増加率は前回の+4.8%から今回+10.1%に回復した。

■2024年上半期は、日本銀行のマイナス金利政策解除が間近に迫っているとの観測の下、不動産の供給サイドであるデベロッパー等の事業会社が売却・資金回収を急いだ可能性もある。

■一方で、前回調査で指摘した、欧米の不動産市場の不振を受けた海外投資家が国内不動産を売却する動きについて一服感が生じた可能性がある。

■一部慎重姿勢が見られるものの、エクイティ投資意欲は引き続き堅調である。

ただし、日本銀行によるマイナス金利解除が示された4月以降は、今後の金利動向次第で投資方針の変更を検討する姿勢を示す運用会社も、一定数にのぼることには留意が必要である。

国内投資家・海外投資家のプロパティタイプ別投資額

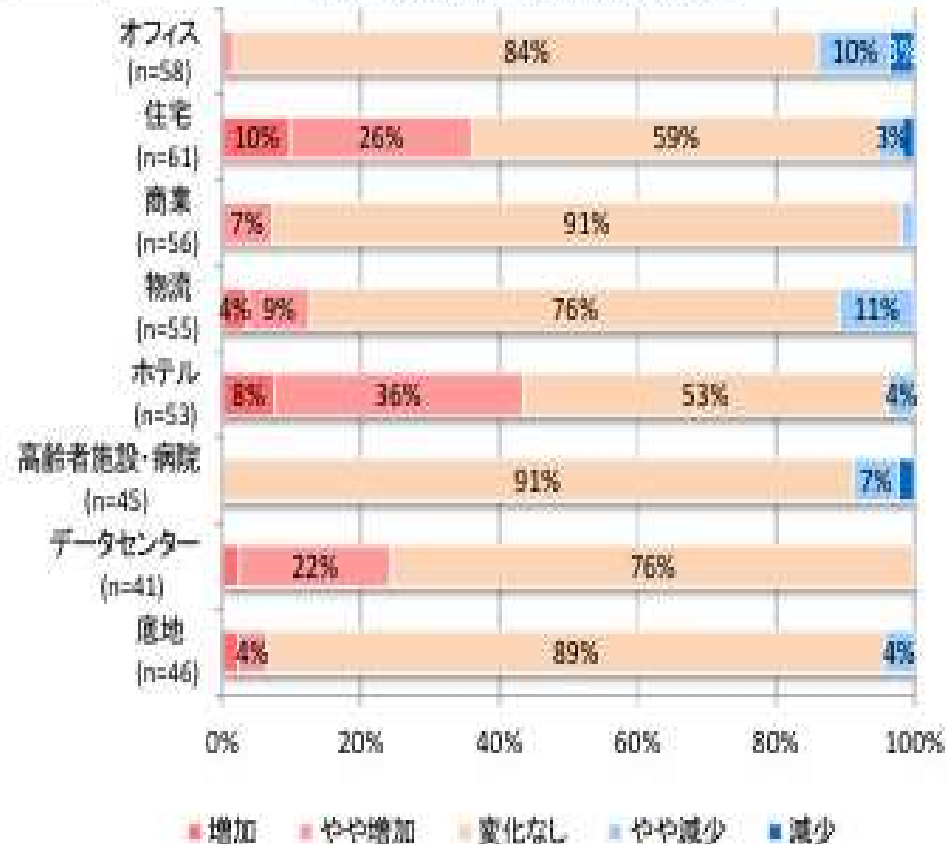
●「住宅」「ホテル」「データセンター」の順で増加傾向

●海外投資家の日本に投資する理由、「政治的・経済的な安定性が高い」

【不動産証券化協会】(株)三井住友トラスト基礎研究所】2024.9.19

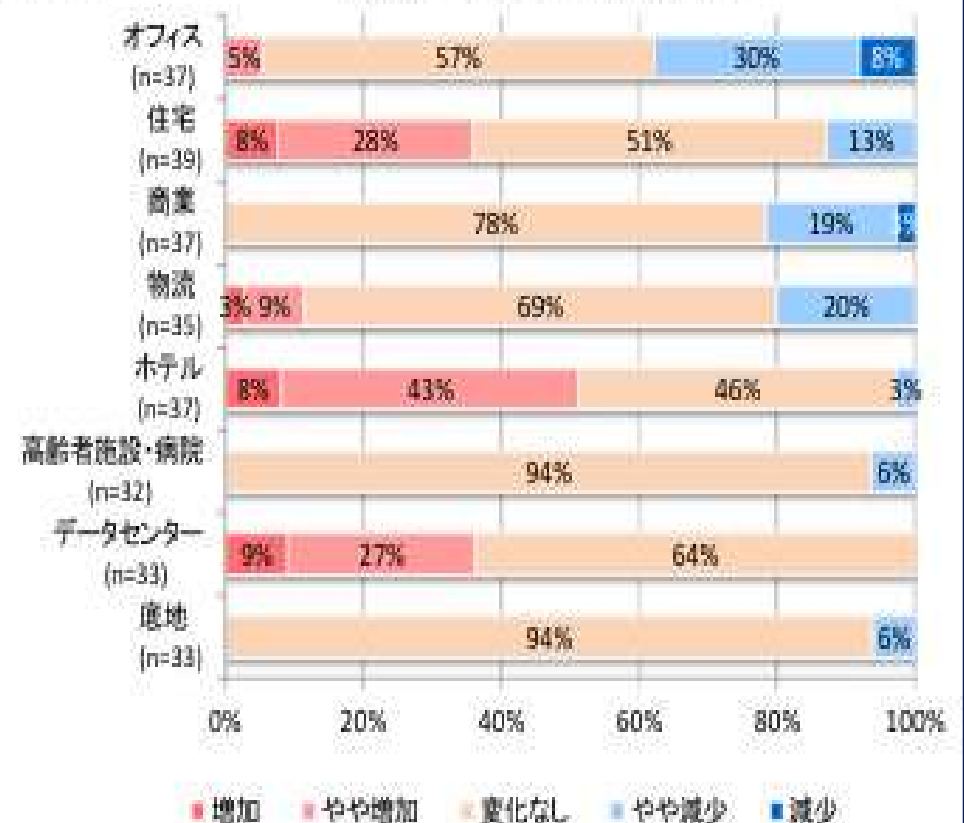
図表3-1

＜国内投資家のプロパティ別投資額＞



図表3-2

＜海外投資家のプロパティ別投資額＞



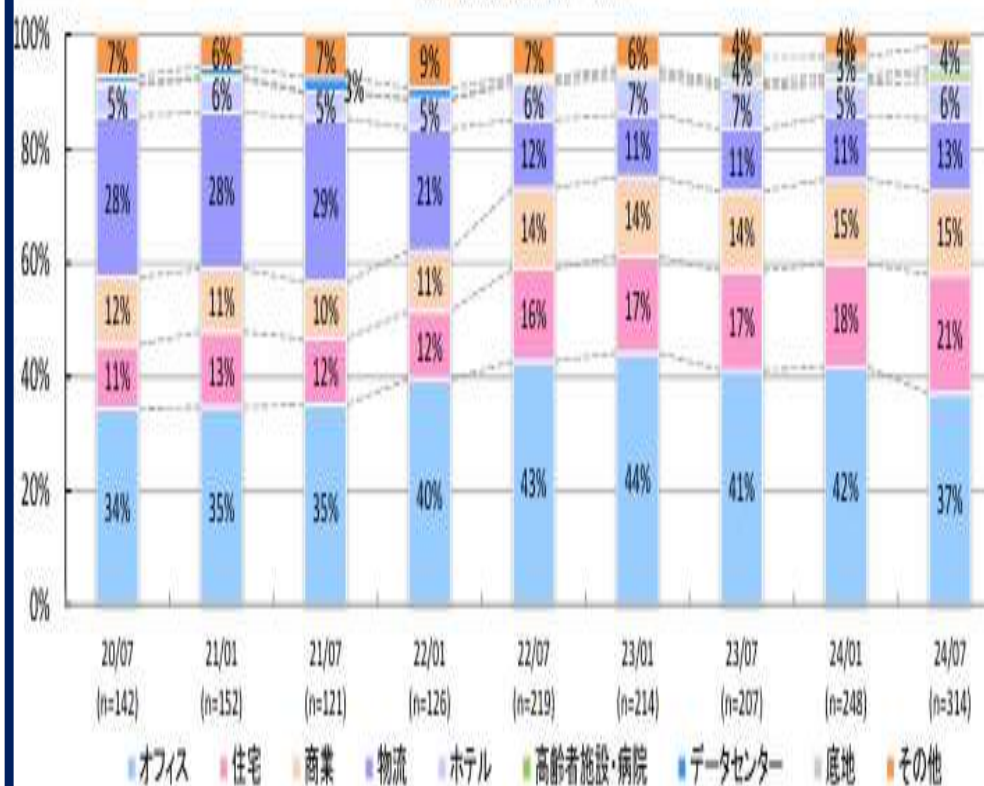
運用中のファンドの概要・投資対象物件タイプと投資エリア(金額)

- 私募ファンド数の合計は1,000本超、一社当たり運用ファンド数の平均12.8本
- 「オフィス」が37%を占め「住宅」「商業」「物流」と続いた。「オフィス」以外が増加傾向
- 運用資産額割合は「東京23区」「首都圏」で全体の77%を占めている。

【不動産証券化協会】 【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2024.9.19

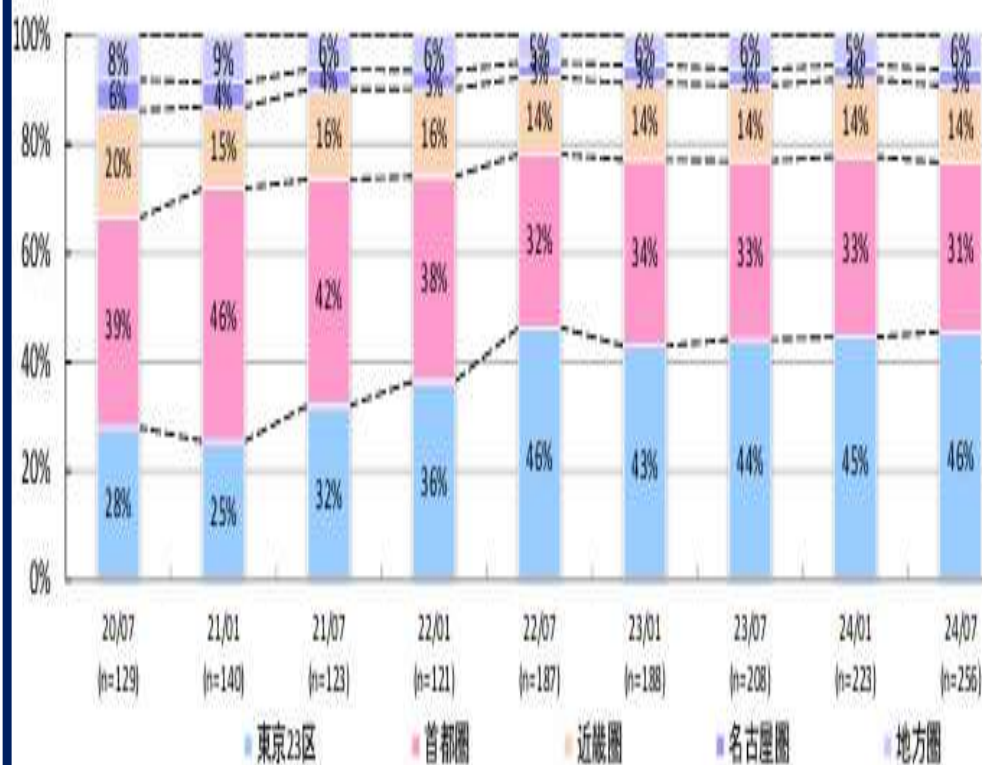
図表13

＜投資対象の推移(金額ベース)＞



図表15

＜投資エリアの推移(金額ベース)＞



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%)

第50回「不動産投資家調査」2024年4月現在【日本不動産研究所】2024.5.29

1.Aクラスビル(オフィスビル)の期待利回り

【期待利回り：東京都】

	丸の内、大手町	日本橋	虎ノ門	赤坂	六本木	港南	西新宿	渋谷	池袋
第49回(2023年10月)	3.2%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
第50回(2024年04月)	3.2%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.5%	3.9%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第49回(2023年10月)	5.0%	5.1%	4.4%	4.5%	4.8%	4.2%	4.0%	5.2%	4.5%
第50回(2024年04月)	4.9%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%	4.2%	4.0%	5.2%	4.5%
前回差	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

2.賃貸住宅一棟の期待利回り

【期待利回り：ワンルームタイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第49回(2023年10月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.5%	4.7%	4.4%	4.8%	5.2%	4.6%
第50回(2024年04月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.5%	4.7%	4.3%	4.7%	5.1%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第49回(2023年10月)	3.8%	5.0%	5.1%	4.4%	4.6%	4.8%	4.4%	4.9%	5.2%	4.6%
第50回(2024年04月)	3.8%	5.0%	5.0%	4.4%	4.6%	4.7%	4.3%	4.8%	5.2%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%

3.商業店舗の期待利回り

【期待利回り：都心型高級専門店】

	東京 銀座	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第49回(2023年10月)	3.4%	5.3%	5.4%	4.7%	4.8%	4.4%	5.0%	5.4%	4.7%
第50回(2024年04月)	3.4%	5.3%	5.4%	4.7%	4.8%	4.4%	5.0%	5.4%	4.6%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%

【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第49回(2023年10月)	5.2%	6.3%	6.3%	5.8%	6.0%	5.5%	6.0%	6.3%	5.9%
第50回(2024年04月)	5.1%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.4%	5.9%	6.2%	5.8%
前回差	-0.1%	-0.3%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%

4.宿泊特化型ホテルの期待利回り

【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第49回(2023年10月)	4.4%	5.2%	5.5%	5.1%	4.8%	4.8%	5.0%	5.2%
第50回(2024年04月)	4.3%	5.1%	5.4%	5.0%	4.8%	4.8%	4.9%	5.2%
前回差	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%

5.物流施設・倉庫(マルチテナント型)の期待利回り

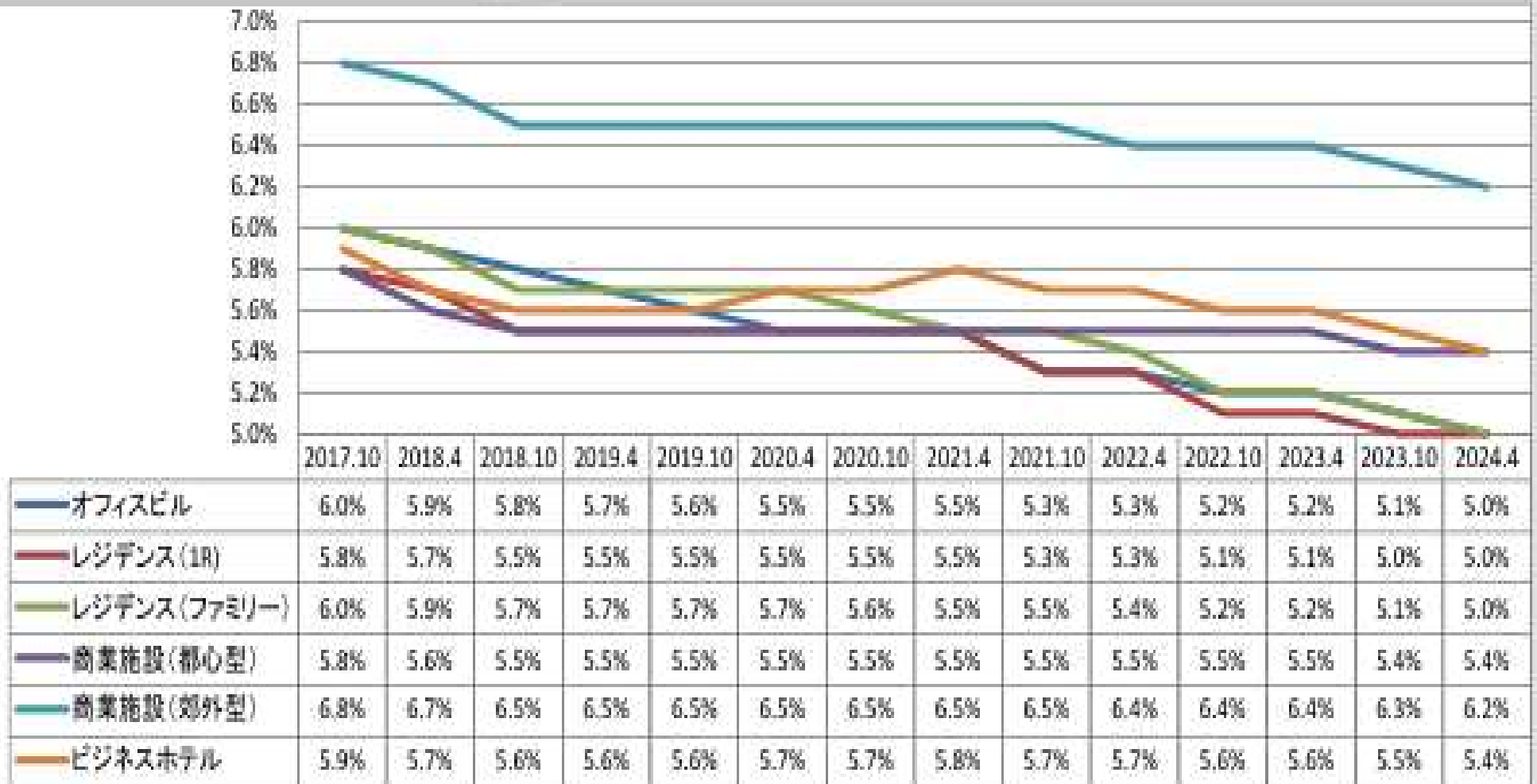
【期待利回り：物流施設・倉庫(マルチテナント型 内陸部)】

	東京(多摩地区)	千葉(成田地区)	名古屋(名古屋市内北部)	大阪(東大阪周辺)	福岡(福岡IC周辺)
第49回(2023年10月)	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.6%
第50回(2024年04月)	4.1%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
前回差	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%

仙台市の期待利回り

第50回不動産投資家調査(2024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」2024年4月1日現在、調査対象179社 回収数146社 【単位%】

期待利回り動向(仙台市)



V.『みちのくREIT』構 想

I、事業概要 東北地区特化型不動産ファンド事業＝私募ファンドと上場REITの並行運営

「投資対象」：東北6県＋新潟県・総合型ファンド

「投資資金」：地元有力企業や地元金融機関と地域内の一般市民

「資産規模」：600億円～700億円(各県100億円×7県)

「ファンド運営」：地域の専門家集団

「パートナー企業」：中央大手企業と地元有力企業のジョイントベンチャー事業

II、事業コンセプト 「住民参画型ファンド」投資家＝利用者との図式

- ①地域内のお金を地域内に循環させること＝地域に利益が落ちること。
- ②地域の資産(不動産)を地域の人々(企業や市民)で応援していくこと。
- ③持続的に地域の成長に貢献していくこと。

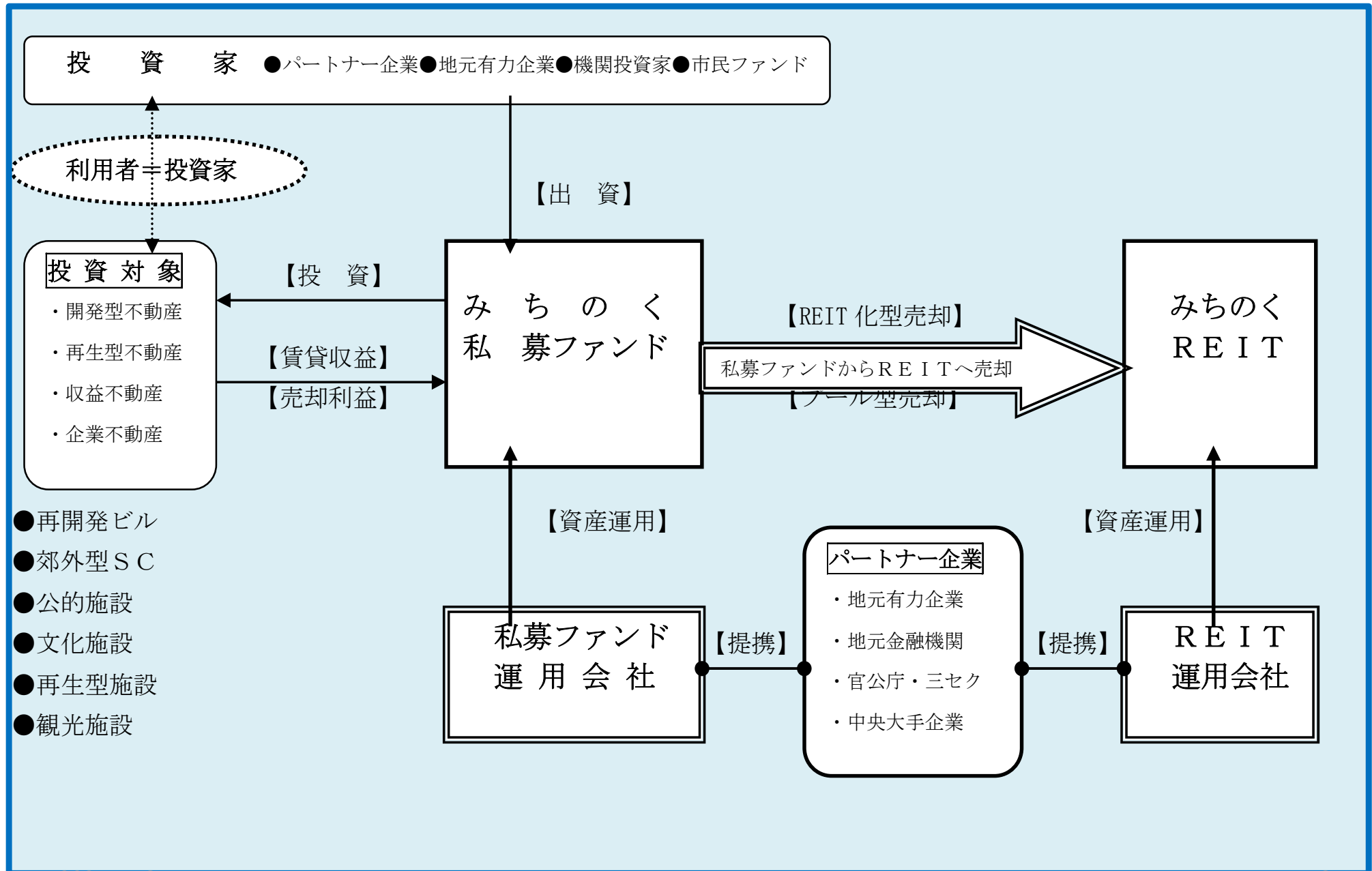
III、事業背景

- ①「不動産は典型的なローカル商品であること」地域密着の情報収集・相対取引による地域の特色を生かしたファンド。
- ②「地域への長期コミットが求められていること」地域の政治・経済・金融業界と連携による投資主体の出現。
- ③「地方分権の流れに即していること」東北圏の経済発展・地方独自の産業展開。

IV、投資対象

対象物件	対象地域	資産規模(億円)	内 容
オフィス	駅前周辺地区	30～100	再開発ビル・地元企業の自社ビル
商業施設	駅前周辺地区・郊外幹線地区	20～100	再開発商業ビル・郊外型大型SC
住宅・ホテル	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	差別化マンション・ホテルチェーンとの提携
物流倉庫	流通工業団地・インター周辺	5～30	郊外区画整理地内
高齢者施設	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	医療・介護付有料老人ホーム・高専賃
公共施設	都市全域	5～50	PFI事業・道の駅・文化施設・観光施設

みちのくREIT



アセットブレインズ仙台ネットワーク

団体概要

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

“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＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なプ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」とも表裏一体となり、内外の最新の情報と最適な手法を学び、それを仙台圏に活用するノウハウの構築に取り組んでいます。

●メンバー 「不動産・建設部会」「金融部会」「法務マスコミ部会」に分かれ、現在第一線で活躍中のエキスパート
●月例会 約100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

●機構図



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 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 022-773-0885 FAX 022-374-4569
HP: <http://www.asset-b.net/> Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

活動方針・事務局長プロフィール

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イン仙台』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 健康者老人の為に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
- ④ 「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・情報交換のための懇親会の開催

- 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イン仙台』『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』

『賃貸住宅フェアイン仙台』『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』『環境不動産普及促進機構』

『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』

『東京商工リサーチ/TSR情報B's』『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

会社概要

**NAKARI**

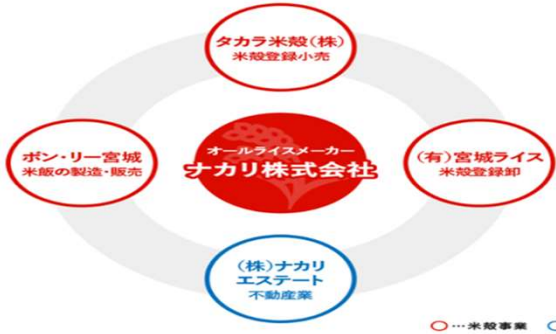
トップ ナカリとは 製品案内 挑戦

COMPANY

企業情報

ナカリグループ

「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「川上から川下まで」の一貫体制をとる発想に沿って、米穀登録小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大型炊飯センター「ボン・リー宮城(株)」さらに「ナカリグループ」の「アセットマネジメント事業」を行う不動産会社「(株)ナカリエステート」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。

米穀集荷・加工精米販売を中心に約100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100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。

**NAKARI**

ALL RiceMaker

ナカリ株式会社

981-4271 宮城県加美郡加美町市場字山崎川原九番28番地の4
TEL (0229) 63-3167 (代)
FAX (0229) 63-7528
e-mail info@nakari.jp

【オールライスメーカー】

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
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、米菓用米、焼酎用米、ビール用米、ペット用米、他) ● 米穀集荷業務部 全集連集荷、農業資材 等 ● 営業倉庫部 農水省指定営業倉庫 備蓄米保管 ● エネルギー部 灯油販売 等 ● 不動産事業部 不動産賃貸業／アーバンシリーズ(賃貸マンション)20棟、510ビル、他

グループ会社

- タカラ米穀株式会社
米穀小売業(所在地:富谷市成田)
- 有限会社宮城ライス
米穀卸売業(所在地:仙台市泉区)
- ボン・リー宮城株式会社
ご飯の炊飯会社(所在地:宮城県利府町)
- 株式会社ナカリエステート
ナカリグループのアセットマネジメント事業(所在地:仙台市泉区)
総合不動産業(売買事業、仲介事業、企画コンサルタント事業)
商社・米菓メーカー・酒造メーカー(日本酒・焼酎・ビール)・味噌メーカー・全国米穀卸小売業者他

主要取引先

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 60億円(グループ合計150億円)令和4年度 実績

敷地面積 本社及び第1・2低温倉庫、10号倉庫(11,550m²)
第3・5低温倉庫、8号倉庫(9,900m²)
第1・2ライスセンター、BG無洗米工場(13,200m²)

