

不動産ファンドフォーラム2025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2025年・秋』
“データから読み取る不動産の動向について”

2025年(令和7年)11月21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. 居住用賃貸住宅市場動向
- ⑤. オフィスビル市場動向
- ⑥. 店舗マーケット市場動向
- 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

V. J-REITの現状

VI. 私募REITの現状

VII. 私募ファンドの現状

VIII. 参考資料

IX. アセットブレインズ仙台ネットワークの紹介

X. 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 【2025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 1.5%、住宅地 1.0%、商業地 2.8%とそれぞれ上昇となった。 宮城県は、全用途平均で 1.8%上昇、13 年連続で上昇。都道府県別の上昇率では、住宅地 14 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 商業地で 7.6% 上昇した。
登記件数	土地 建物	2025年8月現在の登記件数は 14,770 件 で、前年比▲1,980 件（88%）減少。（2024年：16,750 件） 2025年8月現在の登記件数は 2,835 件 で、前年比▲279 件（91%）やや減少。（2024年：3,114 件）
住宅着工 戸数	総数 持家 貸家	2025年9月の住宅着工総数は、 9,196 件 で、前年比▲3,459 件（73%）減少。（2024年：12,655 件） 2025年9月の持家確認申請件数は、 2,317 件 で、前年比▲468 件（83%）減少。（2024年：2,785 件） 2025年9月の貸家確認申請件数は、 4,820 件 で、前年比▲1,826 件（73%）減少。（2024年：6,646 件）
マンション	新築	2024年供給戸数は 1,005 戸 で前年比▲ 165 戸 減少、平均価格は 5826.8 万円 2025年上期の新規供給数は 433 戸 。平均価格が前年より 587 万円ダウンの 5464.5 万円 となった。
オフィス	売買 賃貸	2025年9月の取引状況は 金額 137.9 億円・件数 8 件 。（2024年：103.3 億円・7 件） 2025年9月の平均空室率は、 5.86% 、平均賃料は 9,495 円 （2024年：6.16%・9,379 円）
レジデンス	売買 賃貸	2025年9月取引状況は 金額 198.16 億円・件数 18 件 。（2024年：137.6 億円・16 件） 2025年9月期の空室率は 約 88% で入居率は横ばい傾向にある。（2024年：約 88%）
商業施設	売買 賃貸	2025年9月取引状況は 金額 21.2 億円・件数 2 件 。（2024年：43 億円・5 件） 仙台駅周辺優位の状況が継続、駅から離れたアーケード路面店の空室消化が進捗停滞状態。 具体化している新規開発計画は限定的で、賃料水準当面の間横ばいで推移と予想される。
物流施設	売買	2025年9月取引状況は 金額 225.0 億・件数 2 件 。（2024年 211.9 億円・5 件） 物流施設の用地取得はやや減少している。 ※大型物件（200億円超）1 件の取引有り
事業用不動産	売買	2025年9月取引状況は 金額 821.7 億円・件数 58 件 。（2024年：845 億円・64 件） 取引状況は、前年同時期より件数は減少、金額は横ばいとなった。
J-REIT	売買	2025年9月の宮城県の資産総額は 2,775.9 億円・99 件 、東北全体では 3433.7 億円・130 件 。 （2024年：宮城県：2,859 億円・108 件／東北全体：3,557 億円・141 件） 2025年9月までに東北全体で取得した物件は、 28.1 億円・2 件 、 売却した物件は、151.6 億円・9 件 。 取得・売却された総額は、 179.7 億円・11 件 であった。（2024年：316 億円・10 件）

①2025年(令和7年)7月1日時点・都道府県地価調査

(2025年9月17日)

■全国平均は全用途平均・住宅地・商業地で4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、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

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4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3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
2024	2.4	4.3	7.9	0.9	1.4	6.3	3.4	3.5	13.1
2025	2.8	4.0	7.6	1.0	0.9	5.1	3.4	3.3	13.7

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7年第2四半期（令和7年4月1日～令和7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、6期連続で全地区において上昇。

●住宅地：13期連続22地区すべて上昇 ●商業地：6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、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテルが堅調

縣市	行政区 地区	区分	R5.7.1 ～ R5.10.1	R5.10.1 ～ R6.1.1	R6.1.1 ～ R6.4.1	R6.4.1 ～ R6.7.1	R6.7.1 ～ R6.10.1	R6.10.1 ～ R7.1.1	R7.1.1 ～ R7.4.1	R7.4.1 ～ R7.7.1
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	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%

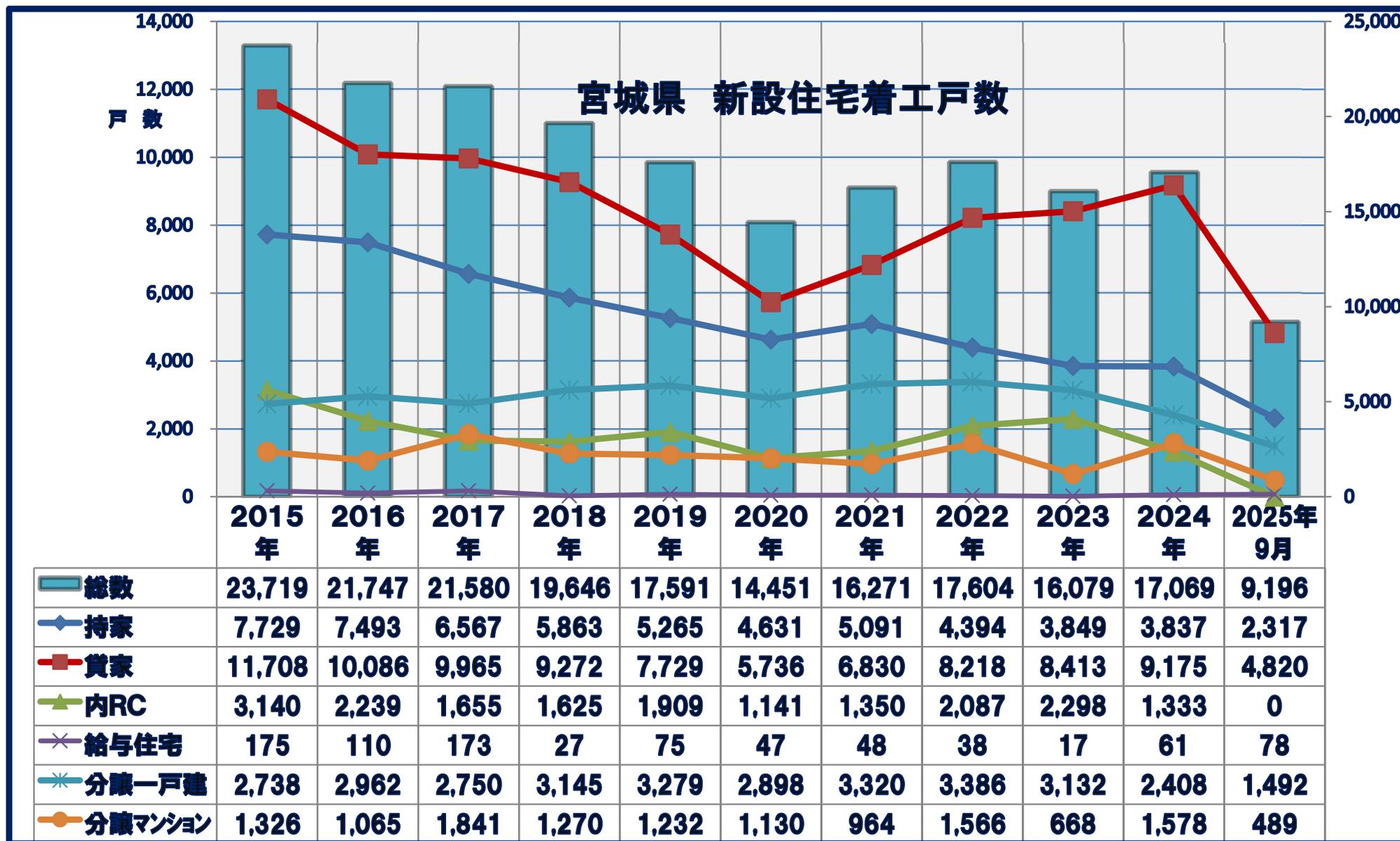
①売買による所有権移転登記件数の推移(2025年8月)

【法務省】

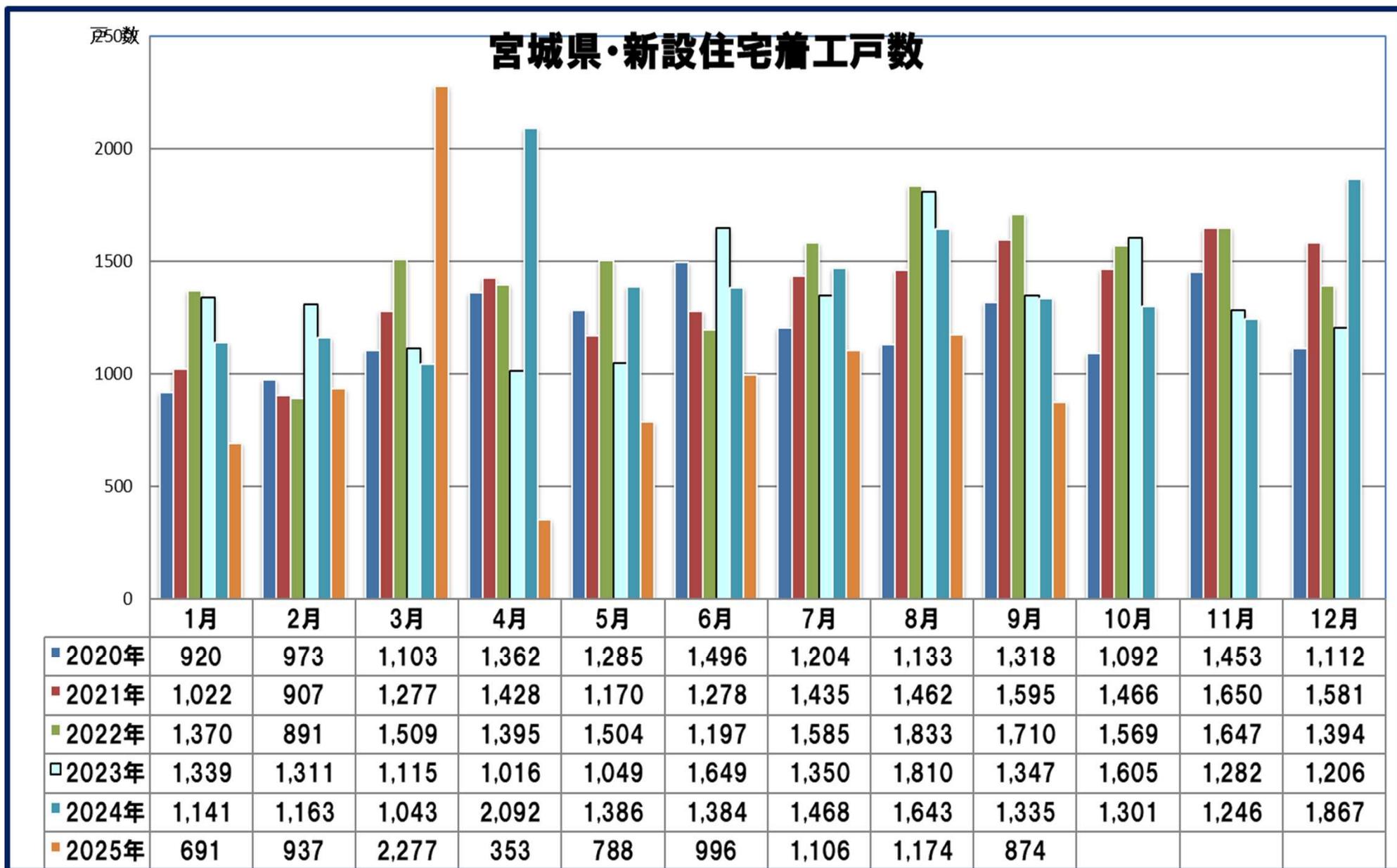
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年8月	
土地	建物	土地	建物								
1,275,193	327,920	1,333,844	350,776	1,304,776	357,246	1,288,546	367,516	1,319,034	388,573	850,980	257,620
91,264	7,861	92,614	7,527	87,331	7,627	83,988	7,692	87,313	8,377	52,668	5,286
24,250	4,127	25,637	4,028	24,299	3,962	23,552	4,096	25,506	4,727	14,770	2,835
-1,276	-174	1,387	-99	-1338	-49	-747	134	1,954	631	—	—
12,706	469	12,541	752	12,012	491	11,838	552	11,819	424	6,794	316
12,036	705	12,108	716	11,261	743	10,761	758	10,772	829	6,604	530
9,263	473	9,415	409	8,691	442	8,477	418	8,176	420	5,170	285
11,049	435	11,124	546	10,665	496	10,144	511	10,690	490	6,201	310
21,960	1,652	21,789	1,376	20,403	1,493	19,216	1,357	20,350	1,486	13,129	1,010

②宮城県・住宅着工戸数（2025年9月）

【国土交通省】



②新設住宅着工戸数(月度別) 2025年9月



③全国新築分譲マンション市場動向2024年【不動産経済研究所】

■全国:59,467戸(▲8.6%)首都圏:23,003戸(▲14.4%)近畿圏:15,137戸(▲1.0%)

■平均価格:全国:6,082万円(172万増加、+2.9%)過去最高値を更新

■全国販売総額:約3兆6,165円(2,288億円減少、▲6.0%)

●仙台市:987戸(87戸増加、前年比+9.7%)平均価格:5,890万円(+127%)●

■2025年の発売戸数見込み:全国6.2万戸、4.3%増加(首都圏2.6万戸、近畿圏1.55万戸)

全国新築分譲マンション市場動向(発売戸数)2024年【不動産経済研究所】2025.2.26

地区/年	2020年(戸)	2021年(戸)	2022年(戸)	2023年(戸)	2024年(戸)	対前年比(%)	平均価格(万円)
北海道	1,148	1,629	2,136	1,574	1,362	86.5	
東北	1,178	1,605	2,948	1,656	1,952	117.9	
首都圏	27,228	33,636	29,569	26,873	23,003	85.6	7,820
関東	763	1,771	1,959	1,461	1,355	92.7	
東海・中京	5,386	7,481	6,351	6,144	6,080	99.0	
近畿圏	15,195	18,951	17,858	15,385	15,137	98.4	5,357
北陸・山陰	554	659	549	617	422	68.4	
中国	1,624	2,454	1,960	2,836	2,256	79.5	
四国	1,034	1,036	1,187	405	797	196.8	
九州・沖縄	5,797	8,330	8,450	8,111	7,103	87.6	
全国合計	59,907	77,552	72,967	65,062	59,467	91.4	6,082
東京23区	10,911	13,290	10,797	11,909	8,275	69.5	11,181
都下	3,242	2,921	2,360	2,269	2,041	90.0	5,890
神奈川県	5,586	8,609	7,403	5,962	4,917	82.5	6,432
埼玉県	3,367	4,451	4,716	3,030	3,313	109.3	5,542
千葉県	4,122	4,365	4,293	3,703	4,457	120.3	5,689
大阪府	9,088	10,426	10,766	9,501	8,800	92.6	5,549
兵庫県	3,403	5,251	3,499	2,666	3,718	139.5	5,031
京都府	1,384	2,109	2,304	1,772	1,702	96.0	5,527
地方都市							
札幌市	1,148	1,607	1,978	1,543	1,085	70.3	5,145
仙台市	624	878	1,520	900	987	109.7	5,890
名古屋市	3,849	5,513	5,020	4,470	4,476	100.1	4,448
広島市	777	1,181	688	1,508	807	53.5	5,372
福岡市	1,964	3,023	3,489	2,946	2,564	87.0	5,598

③仙台圏・新築分譲マンション市場動向（2025年上期・2024年通期）

【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(2025年上期)

- 新規供給戸数:433戸(前年同期比21戸増加)⇒前年同水準を維持
- 平均価格:5,464.5万円(前年同期比587万円減少)⇒大幅な下落
- 平均専有面積:61.55㎡(18.61坪)(前年同期比10.34㎡減少)⇒調査開始以来の最小
- 平均坪単価:293.4万円(前年同期比15.2万円増加)⇒過去最高【DGコミュニケーションズ】

地域	戸数	増減	平均価格(万円)	坪単価(万円)
仙台全域	433	+21	5,464.5 (▲587.0)	293.4 (+15.2)
青葉区	177	▲119	5,554.6(▲1,050.7)	326.1(+22.8)
泉区	30	+30	5,297.6(—)	238.5(—)
若林区	14	▲29	4,132.2(▲663.4)	194.0(▲22.0)
太白区	35	▲7	5,672.4(+579.4)	280.3(+41.6)
宮城野区	124	+124	6,016.9(—)	324.0(—)
その他	53	+22	4,180.1(+340.5)	206.3(+27.7)
初月成約率	54.5%	期末成約率	66.5%	※()内は前年比

●平均価格は前年同期比587万ダウンの5,464.5万円となった。クロス価格が大きく下落する一方で、坪単価は過去最高となる坪293.4万円を記録した。平均価格が下がった理由は、供給される商品のコンパクト化が進み平均面積で約10㎡圧縮、調査開始以来最低を更新する61.55㎡が影響し価格下落に繋がっている。

■2025年下期の見込みは、建築コスト高騰の影響で価格が下がる可能性は低いとみられ、供給数では下期予定の物件ラインナップや現在の市況から仙台圏全体で4年ぶりに1000戸を下回る可能性が出てきている。

2025.11.21

アセットブレインズ仙台ネットワーク

13

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2024年)

- 新規供給戸数:1,005戸(前年同期比165戸減少)▲14.1%
- 平均価格:5,826.8万円(前年同期比1,210.3万円増加)
- 平均面積:69.44㎡(21.00坪)(前年同期比1.74㎡増加)
- 平均坪単価:277.3万円(前年同期比50.5万円増加)【DGコミュニケーションズ】

地域	戸数	増減	平均価格(万円)	坪単価(万円)
仙台全域	1,005	▲165	5,826.8 (1,210.3)	277.3 (50.5)
青葉区	584	+38	6,293.2(1,556.7)	302.3(51.9)
泉区	13	▲60	4,696.9(▲498.5)	208.1(▲21.7)
若林区	100	+57	4,596.7(▲750.3)	209.8(▲23.3)
太白区	67	▲222	5,180.3(561.5)	242.2(33.1)
宮城野区	132	▲21	6,404.5(2,311.4)	315.0(120.3)
その他	109	+43	4,289.2(578.4)	198.2(23.5)
初月契約率	68.7%			※()内は前年比

●平均価格は5826.8万円(前年同期比1210.3万円増加)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。

■価格上昇が続く中、多様化する市場ニーズを踏まえた立地選定や全体計画、面積圧縮しながらも可変性や有効性を高めた空間設計など、供給側の努力がいつそう求められる市場状況だと推察される。

2025.11.21

アセットブレインズ仙台ネットワーク

17

④居住用賃貸住宅市場動向(2025年秋の動向) 【(株)シーカーズプランニング】

A.アンケートに見る今秋の賃貸動向、及び今秋までの入居率推移

仙台圏賃貸住宅入居率の推移 ☞ **2025年9月現在:約88.0%、7年間同水準**

年 (3月)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023.	2024.	2025. 09
入居率	93%	93%	92%	91%	89%	89%	89%	89%	89%	89%	88%

● 2025年9月の入居率は88%、前年同時期比、前月比横ばいで推移

※賃貸管理会社ヒアリング及びアンケートよりシーカーズプランニングにて作成

【今秋の特色：全体的には昨年より横ばいからやや減少傾向続く】

- ①部屋探しの中心部・地下鉄沿線(主に東エリア)への集中化傾向が更に強まる
- ②新築の供給増加、賃料上昇の一方、成約は鈍化傾向
- ③ガス会社設備無償貸与禁止による、築古物件が競争力低下の懸念

【属性別の傾向】※9月末時点の前年同期比の成約数

- ①学生(やや減少):「変わらない」83.3%、「減少」38.9%、「増加」11.2%
- ②法人(減少傾向継続):「変わらない」50.0%、「減少」38.9%、「増加」11.2%
- ③個人(やや増加):「変わらない」44.4%、「減少」22.2%、「増加」33.3%

■供給過剰の影響が随所に表面化■

④.居住用賃貸住宅市場動向(2025年秋の動向) 【(株)シーカーズプランニング】

B.主要18エリアの間取・タイプ別賃料と成約期間とエリア動向のポイント

エリア動向のポイント①

「仙台駅西口・東口中心部」は、賃料上昇傾向の中でも、通勤や生活の利便性から法人・個人の住み替え需要がますます強くなり、成約数は昨年比で増加傾向となっている。一方、隣接エリアの「八幡・柏木」エリアはその影響を受けて入居率は減少傾向となっている。

エリア動向のポイント②

新築、築年の浅い物件の賃料相場が上昇している「長町・富沢」の成約数は、減少傾向が続いている。今秋の法人の異動が減少傾向の中、法人や個人の住み替えが中心部・地下鉄沿線の主に東エリアに集中していることも影響していると思われる。



エリア動向のポイント③

「富谷市・大和町」は、半導体工場の需要を見込んだ供給増加による入居率低下で、大幅な賃料の見直しや、フリーレント、初期費用軽減を行い募集する新築物件も見受けられている。

エリア動向のポイント④

郊外エリアでは「駐車場が確保できれば成約しやすい」傾向が見られていたが、確保できても決まらないケースが出現(南小泉・遠見塚エリア)。車を所有しない単身者が増加し、利便性の高い中心部や沿線エリアを希望する傾向が強まっていると思われる。

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】

- 2024年度仙台市内の供給棟数は628棟、前年度比で100.2%で横ばい
- 区別・棟数とも最も増加したのは若林区で前年度対比18棟増加(108棟)
伸び率は120.0%、最も減少したのは泉区で前年度対比11棟減少(66棟)

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	2024年度	前年比	前年度比
青葉区	207	118	155	139	176	189	191	2	101.1%
宮城野区	168	88	83	110	106	116	114	-2	98.3%
若林区	165	123	77	125	108	90	108	18	120.0%
太白区	168	100	90	108	123	155	149	-6	96.1%
泉区	39	37	37	53	59	77	66	-11	85.7%
仙台市	747	466	442	535	572	627	628	1	100.2%

アセットブレインズ仙台ネットワーク

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】

- 2024年度の2階建ては360棟(前年比98.4%)と、ほぼ横ばい
- 2024年度のRC造は40棟(前年比83%)で、やや減少
- 建築コストの上昇の影響により、鉄骨造とRC造が減少続く

仙台市内 新築集合住宅 (階建て別) 棟数比較

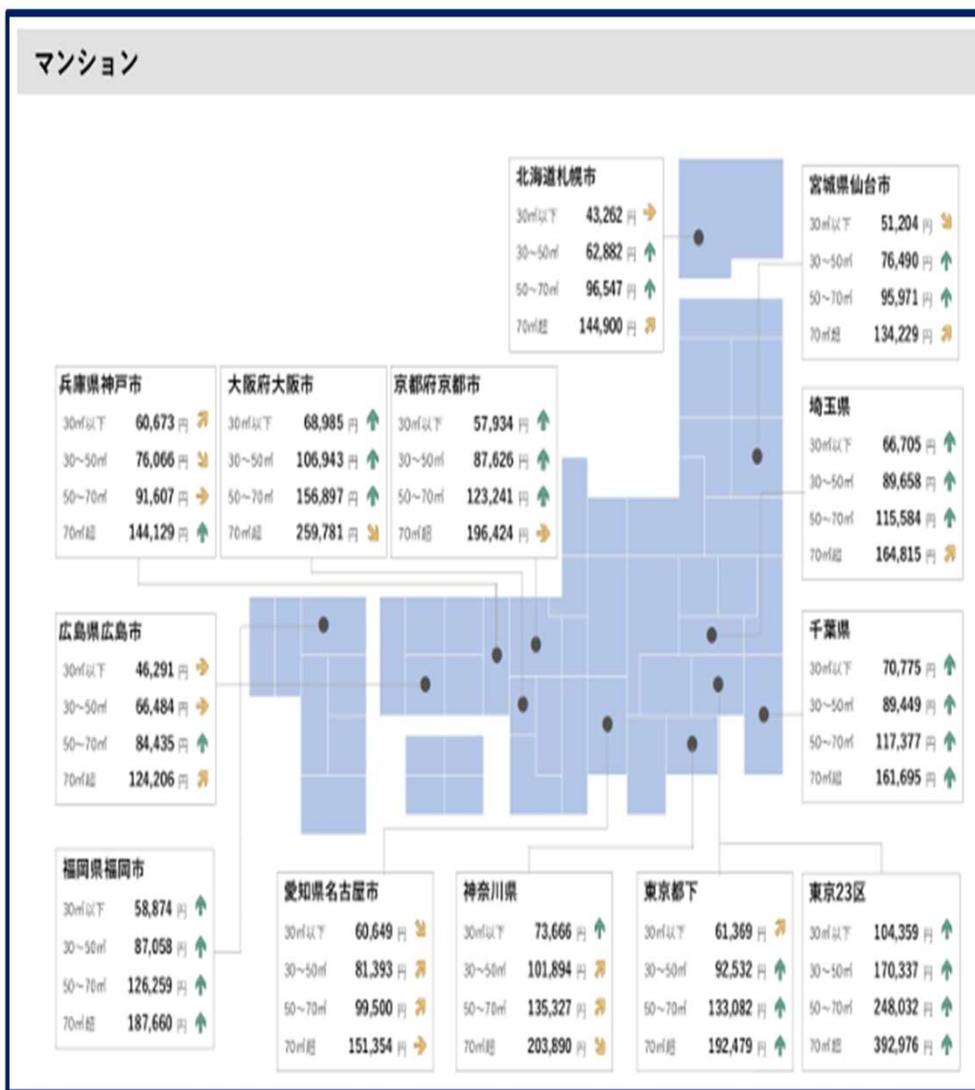
項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	前年比	前年度比	シェア率
1階	3	2	1	1	3	1	1	0	0.0%	0.2
2階	489	297	257	313	316	366	360	-6	98.4%	57.3
3階	169	115	133	150	192	206	213	7	103.4%	33.9
4階	15	7	16	14	23	14	18	4	128.7%	2.9
5階	13	7	8	6	8	11	9	-2	81.8%	1.4
6階以上	57	38	27	51	32	29	27	-2	93.1%	4.3

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	467	16	103.5%	74.4
鉄骨造	191	129	106	129	147	128	121	-7	94.5%	19.3
RC造	59	52	46	64	50	48	40	-8	83.3%	6.4

アセットブレインズ仙台ネットワーク

全国主要都市の賃貸マンションの平均家賃(面積帯別)2025年9月 【アットホーム】



地方不動産「賃貸住宅」動向

主要都市賃貸状況【(株)長谷工ライブネット】

【プロパティマネジメント 2025年版別冊(2025年7月1日発行)】

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(30㎡未満)						新築コンパクト(30㎡~50㎡)						新築ファミリー(50㎡~81㎡)					
項目	2021	2022	2023	2024	前年比	項目	2021	2022	2023	2024	前年比	項目	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	10,022	10,138	10,421	10,654	2.2	大阪市	9,968	10,450	10,703	11,170	4.4	大阪市	9,657	10,360	10,744	11,615	8.1
名古屋市	9,319	9,125	9,423	9,564	1.5	名古屋市	8,382	8,563	8,818	9,129	3.5	名古屋市	8,108	8,340	8,004	8,483	6.0
札幌市	7,085	6,771	7,126	7,109	-0.2	札幌市	5,776	5,968	6,094	6,347	4.2	札幌市	5,568	5,942	6,256	6,617	5.3
仙台市	9,051	9,191	9,437	9,547	1.2	仙台市	7,885	7,830	8,392	8,695	3.6	仙台市	7,274	7,623	8,121	8,121	0.0
静岡市	9,112	8,476	—	—	—	静岡市	6,567	7,167	—	—	—	静岡市	6,066	7,191	—	—	—
広島市	8,060	8,650	8,739	8,840	1.2	広島市	7,442	7,482	8,098	8,017	1.0	広島市	7,150	6,517	7,155	7,293	1.9
福岡市	8,734	8,882	8,978	9,150	1.9	福岡市	7,656	7,692	8,180	8,640	5.6	福岡市	6,964	6,580	7,769	8,406	8.2
全体シングル(30㎡未満)						全体コンパクト(30㎡~50㎡)						全体ファミリー(50㎡~81㎡)					
項目	2021	2022	2023	2024	前年比	項目	2021	2022	2023	2024	前年比	項目	2021	2022	2023	2024	前年比
大阪市	8,831	8,990	9,121	9,290	1.9	大阪市	7,518	7,938	8,299	8,737	5.3	大阪市	6,683	7,098	7,684	8,342	8.6
名古屋市	8,034	8,076	8,150	8,209	0.7	名古屋市	6,338	6,522	6,637	6,752	1.7	名古屋市	5,039	5,241	5,360	5,471	2.1
札幌市	5,373	5,366	5,534	5,656	2.2	札幌市	5,110	5,186	5,348	5,465	2.2	札幌市	4,382	4,519	4,924	5,277	7.2
仙台市	7,431	7,496	7,594	7,670	1.0	仙台市	6,226	6,368	6,645	6,737	1.4	仙台市	4,921	5,205	5,558	5,694	2.4
静岡市	6,810	7,174	—	—	—	静岡市	5,686	6,215	—	—	—	静岡市	4,317	4,851	—	—	—
広島市	6,740	6,876	6,971	6,971	0.0	広島市	5,599	5,641	5,849	5,863	0.2	広島市	4,447	4,491	4,690	4,757	1.4
福岡市	7,047	7,146	7,295	7,550	3.5	福岡市	6,551	6,709	7,004	7,248	5.5	福岡市	5,044	5,162	5,705	6,257	9.7

⑤仙台圏のオフィスビル空室率（2025年9月現在）【三鬼商事株】

■ビル総数:359棟(新築ビル1棟)・延床面積:772,272坪・貸室面積:488,078坪・空室面積:28,621坪

平均空室率	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.9
東京	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.00	2.68
大阪	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.08	4.10	4.04	3.67
仙台ビジネス地区	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	5.91	5.86
駅前地区	6.36	4.89	3.10	2.85	6.01	7.24	4.93	6.00	5.42	5.60
一番町地区	8.58	5.78	3.19	3.20	4.38	5.39	4.16	5.48	4.73	4.80
県庁・市役所地区	10.30	7.43	7.34	5.73	6.78	6.34	5.31	5.93	5.35	6.18
駅東地区	10.68	8.18	6.12	6.41	4.31	6.29	3.22	8.37	9.10	7.91
周辺オフィス地区	9.31	8.62	8.11	9.00	8.63	10.60	8.61	8.18	8.50	7.42
新築ビル空室率	0	0	0	0	6.54	20.46	12.10	59.59	35.69	75.22
既存ビル空室率	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	4.59	5.67	5.51
平均賃料(円)	8,968	9,010	9,191	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	9,393	9,495

●仙台ビジネス地区の9月時点の平均空室率は5.86%、前月比0.16ポイント下げました。

■9月は分室の開設に拡張に伴う大型成約の他、新規開設や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られました。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がこの1か月で約800坪減少しました。

■仙台ビジネス地区の9月時点の平均賃料は9,495円、前月比0.19%(18円)上昇しました。

仙台圏／新築・竣工予定ビル (2025.09現在)

2024年供給:2棟・19,801㎡／2025年供給予定:1棟・11,657㎡
 2026年供給予定:1棟・3,681㎡／2027年供給予定:1棟・11,300㎡

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-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-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計画	青葉区国分町3	2028予定	S13階B1	
※東北電力建替計画	青葉区一番町3	2035予定	北街区24階／南街区35階	
読売仙台ビル建替プロジェクト	青葉区中央2	2029予定	約42000㎡	

※印: せんだい都心再構築プロジェクト認定

(仮称) 仙台市青葉区一番町オフィスビル開発計画

事業主：(株)サンケイビル

「せんだい都心再構築プロジェクト認定」(2025.1.21)

計画概要

所在：仙台市青葉区一番町2-3-9
土地：1,220.0㎡
建物：11,400.0㎡
構造：S造12FB1 高さ：57m
用途：事務所・店舗

着工予定：2025年
完成予定：2027年
設計：浅沼組
施工：浅沼組

イメージ図



2025.11.21

アセットブレインズ仙台ネットワーク

26

(仮称) 仙台第一生命ビル 建替え計画

事業主：第一生命保険(株)

「せんだい都心再構築プロジェクト認定」(2024.9.26)

「勾当台・定禅寺通エリアのまちづくり等に関する連携協定」

計画概要

所在：仙台市青葉区国分町3-1-1
土地：1,400.0㎡
建物：16,200.0㎡
構造：S造13FB1 高さ：60m
用途：事務所・店舗
1階は自由通路、2階はテラス
3階以上はオフィス

着工予定：2026年
完成予定：2028年
設計：竹中工務店
施工：

イメージ図



2025.11.21

アセットブレインズ仙台ネットワーク

27

(仮称) 読売仙台ビル建替プロジェクト

事業主：(株) 読売新聞東京本社・東急不動産(株)

基本協定締結(2025.4.23)「せんだい都心再構築プロジェクト」認定予定

計画概要

所在：仙台市青葉区中央2-3-1他

土地：5,200m²

建物：42,000m²

構造：

用途：事務所・店舗・ホテル

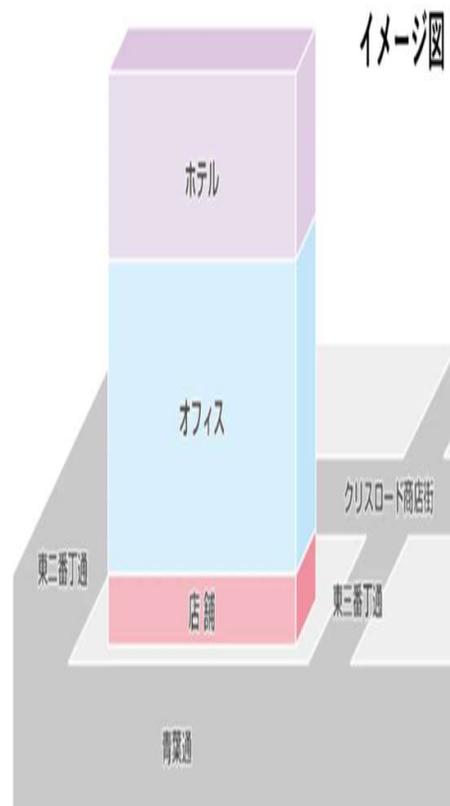
解体着工：2025年5月

完成予定：2029年度

設計：未定

施工：未定

イメージ図



2025.11.21

アセットブレインズ仙台ネットワーク

28

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認定」

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：7,740m²、建物：118,000m²

35階、高さ：約180m オフィス・店舗・ホール

【北街区】

土地：3,500m²、建物：54,000m²

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

2025.11.21

アセットブレインズ仙台ネットワーク

29

⑥ 仙台圏商圈動向(2025年10月)

【仙台経済界】

●アーケード街の空き店舗数:18店舗

(2024年12月対比、3店舗減少／2023年12月対比、8店舗減少)

●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。

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2025.10調査】						
商店街	距離(m)	店舗数	空き店舗	比率%	飲食店数	%
一番町四丁目	377	84	2	2.3	30	36
ぶらんどーむ一番町	200	37	4	10.8	6	16
サンモール一番町	247	47	6	12.7	12	26
マールロードおおまち	198	36	2	5.6	4	11
クリスロード商店街	285	61	4	6.6	9	15
ハバナ名掛丁	196	49	0	0	20	41
商店街合計	1503	314	18	5.7	81	26

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2024.12調査】						
商店街	距離(m)	店舗数	空き店舗	比率%	飲食店数	%
一番町四丁目	377	未調査	2	未調査	28	33
ぶらんどーむ一番町	200	未調査	9	未調査	4	11
サンモール一番町	247	未調査	5	未調査	12	25
マールロードおおまち	198	未調査	2	未調査	3	8
クリスロード商店街	285	未調査	3	未調査	9	14
ハバナ名掛丁	196	未調査	0	未調査	20	41
商店街合計	1503	未調査	21	未調査	76	24

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2023.12調査】						
商店街	距離(m)	店舗数	空き店舗	比率%	飲食店数	%
一番町四丁目	377	84	4	4.8	28	33
ぶらんどーむ一番町	200	37	5	13.5	6	16
サンモール一番町	247	47	8	17.0	12	26
マールロードおおまち	198	36	4	11.1	3	8
クリスロード商店街	285	63	2	3.2	9	14
ハバナ名掛丁	196	49	3	6.1	19	38
商店街合計	1503	316	26	8.2	77	24

⑥店舗マーケット市場動向・賃料トレンド2025年・秋 【日本不動産研究所】

仙台エリア

＜対象エリア＞
 青葉区一番町1丁目 青葉区国分町1丁目 青葉区中央3丁目
 青葉区一番町2丁目 青葉区国分町2丁目 青葉区中央4丁目
 青葉区一番町3丁目 青葉区中央1丁目
 青葉区一番町4丁目 青葉区中央2丁目

エリア概況

仙台駅周辺優位の状況が継続

駅から離れたアーケード路面店は空室消化が進まず、停滞

- 仙台の中心商業エリアは駅ビル及びペDESTリアンデッキで接続された大型商業施設が中心となる「仙台駅周辺」と「商店街」の2エリアと、それらを結ぶストリートで構成される。他エリアと比較するとインバウンド需要は高くはない。
- 「仙台駅周辺」は西口が中心だが、東口でも2023年6月のヨドバシ仙台第1ビルの開業以降、ヨドバシ仙台第2ビルも含め店舗集積が増加。Bivi仙台駅東口は2階以上がリニューアルに伴い2025年8月から休業中で、来春以降の営業再開で新規出店が期待される。
- PARCO・S-PALのリニューアルは2025年6月までに完了。PARCOは開業来最大規模のリニューアルを行い、東北初出店9店舗を含む29店舗がオープン。ポケモンセンター増床や、サンリオストア、CAPCOMストアなどでエンタメ性を強化。より広域エリアからの集客が図られている。S-PALもアパレル系を中心に東北初出店8店舗を含む24店舗が開業。両施設は連携して駅周辺の魅力向上に寄与。S-PAL本館レストランフロアは来春に向けてリニューアル予定。
- 一方、ヤマダデンキLAB仙台店が2025年7月に閉店するなど、駅周辺でも優勝劣敗がみられる。
- 「商店街」エリアでは、イオン仙台（読売仙台ビル）が建て替えに伴い2025年2月に閉店。路面店ではドラッグストア等の出店がみられるものの、駅から離れるにつれ空室が目立つ状況が続いている。2025年6月にはぶらんどーむで「お茶の井ヶ田」跡地にクリニックモール（アクアセカンドビル）が開業するなど、物販よりサービス店舗テナントの動きがやや目立った。

賃料トレンド

募集件数・賃料ともに変動なし

- 1Fの募集賃料は月坪25～30千円のレンジで推移。成約水準にも特段の変動はない。1F以外は月坪15～16千円で概ね横ばい。
- 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件前後で推移している。直近はやや減少しているが、大きな変動はない。
- 募集数の内訳をみると、飲食店舗の多い国分町2丁目及び一番町4丁目全体のおよそ6割を占める状況が継続している。

今後の見通し

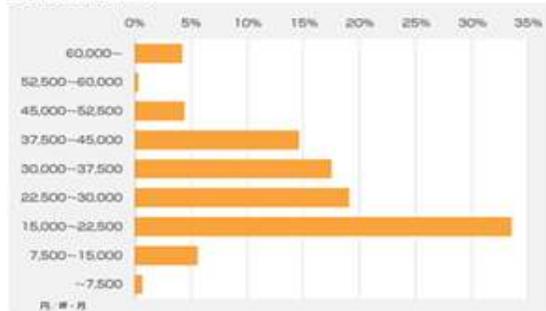
具体化している新規開発計画は限定的で、賃料水準は当面の間横ばいで推移する予測

- 「さくら野百貨店」跡で2025年度中に既存建物の解体工事が行われることになり、塩漬けとなっていた駅前一等地の再開発の前進が期待される。また、「GSビル」、「EDEN」跡地は2025年2月には駐車場が閉鎖され、7月からは「EDEN」跡に最後に残っていた建造物の解体工事が始まったが、具体的な計画は未発表。ヤマダデンキLAB仙台店の後継テナントも注目される。
- イオン仙台（読売仙台ビル）跡地には2029年度完成予定の複合施設の再開発構想（仮称）読売仙台ビル建替プロジェクトが発表されており、これが現時点において最も近い将来時点での完成が見込まれる「仙台駅周辺」の再開発である。
- 「商店街」エリアでは、期待される藤崎周辺・電力ビル周辺の再開発は長期的であることに加え、コスト高の影響で不透明。
- イオンモール仙台上杉の開業による「商店街」周辺の客足の変化には注視が必要。
- 「仙台駅周辺」の吸引力は引き続き高い。複数の再開発計画もあるものの、完了予定時期は当面先であり、「商店街」の活性化も再開発の進捗に依存する面が大きいことから、いずれのエリアも当面の間賃料水準は横ばいで推移するものと予測する。

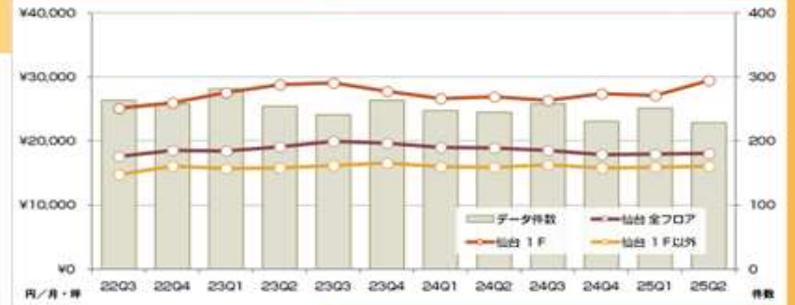
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年	
		下層	上層	下層	上層	下層	上層	下層	上層
仙台	全フロア	18,000	18,700	19,800	19,000	18,200	18,000		
	1F	25,500	26,200	28,400	26,700	26,800	28,100		
	1F以外	15,400	15,800	16,400	15,900	16,100	16,000		

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



● 主な出店動向・開発計画 ●

- 【マーブルロード】
- ・Goo-R仙台マーブルロード店 (2025.6)
- ・ダイコクドラッグ仙台マーブルロード店 (2025.8)
- 【クリスロード】
- ・三股堂 (2025.5閉店)
- ・読売仙台ビル周辺再開発構想 (2029年度予定)
- ・チュチュアンナグランド仙台クリスロード店 (2025.7)
- ・DHC仙台クリスロード直営店 (2025.7開店)
- 【ぶらんどーむ】
- ・アクアセカンドビル (2025.6)
- ・AIR PROTEIN CAFE 社の郡仙台店 (2025.7)
- ・快活CLUB仙台一番町ぶらんどーむ店 (2025.8)
- 【一番町西丁目商店街】
- ・ブランド・ジャック仙台一番町店 (2025.6)
- 【サンモール一番町】ウォーハンマー仙台 (2025.8)
- 【青葉通】 雑学館仙台青葉通り店 (2025.9)
- 【定寿寺通】
- ・仙台第一生命ビルディング建替計画 (2028年度予定)
- 【仙台駅西口】
- ・ヤマダデンキLAB仙台店 (2025.7閉店)
- ・さくら野百貨店跡地再開発計画 (2027年度以降)
- 【東三番丁通り】
- ・THE CITY BAKERY仙台読売青葉テラス (2025.3)
- 【東二番丁通り（電力ビル周辺）】
- ・一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業 (2029年度以降)



⑦ 仙台市内中心部商店街通行量調査2025年【日曜日】 【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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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	2025.5.25	人	%	人	%
天候	薄曇り	晴	晴	晴	雨一時曇	晴	曇一時雨					
仙台駅前	69,535	57,307	46,370	52,531	54,428	78,168	90,244	12,076	15.4	20,709	29.8	
エスパル前	58,158	51,048	36,531	45,040	40,491	50,422	54,786	4,364	8.7	-3,372	-5.8	
パピナ名掛丁	60,619	48,945	41,108	50,302	53,768	53,000	52,953	-17	-0.1	-7,666	-12.6	
クリスロード	61,416	48,543	41,695	48,990	53,066	51,703	54,491	2,788	5.4	-6,925	-11.3	
マールロード	48,871	36,106	30,581	36,359	38,908	36,610	36,402	-208	-0.6	-12,469	-25.5	
サンモール	16,144	12,699	12,763	14,694	15,911	14,280	15,930	1,650	11.6	-214	-1.3	
ぶらんどーむ	43,696	35,101	26,683	32,384	36,102	30,910	30,704	-206	-0.7	-12,992	-29.7	
一番町4丁目	33,616	23,979	20,102	24,800	25,992	23,246	25,940	2,694	11.6	-7,676	-22.8	
全調査平均(8地点)	49,007	39,216	31,979	38,138	39,908	42,292	45,181	2,889	6.8	-3,826	-7.8	
中心部商店街(6地点)	44,060	34,229	28,822	34,588	37,391	34,958	36,070	1,112	3.2	-7,990	-18.1	

⑧仙台圏の開発動向（2025年9月現在）

仙台圏の開発動向（2025年9月現在）※黄色部分：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	仙台市音楽ホール	仙台市（文化観光局文化振興課）
青葉区	6	勾当台公園・再整備事業	仙台市（建設局公園課）
青葉区	7	次世代放射光施設、サイエンスパーク構想	東北大学・（一財）光化学イノベーションセンター
青葉区	8	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	9	EDEN跡地・GSビル跡地 一体再開発計画	オリックス不動産
青葉区	10	NTT青葉通ビル 建替計画	NTT東日本・NTT都市開発
青葉区	11	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	12	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	13	イオンモール仙台雨宮	イオンモール
青葉区	14	NANT仙台南町ビル	鹿島建設
青葉区	15	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	16	仙台第一生命ビル再開発計画	第一生命保険
青葉区	17	I amroN 仙台	MFLみらいパートナーズ
青葉区	18	仙台市青葉区一番町オフィス開発計画	サンケイビル
青葉区	19	読売仙台ビル建替プロジェクト	読売新聞社（株）・東急不動産（株）
青葉区	20	愛子土地区画整理事業	愛子土地区画整理組合
青葉区	21	鹿島・東北支店ビル	鹿島建設
青葉区	22	仙台一番町二丁目共同開発ビル	東日本興業・ユアテック
青葉区	23	ORINAS錦が丘	錦エステート
宮城野区	24	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	25	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	26	仙台ハーベストビレッジ	（株）TASC1
泉区	27	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	28	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	29	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（2025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	(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
2	(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 117室	2025年1月 2026年2月	マリモ 幸栄建設
3	(仮)仙台コンドミニアムホテル 青葉区一番町3-8	564.64㎡ 3,387.0㎡	RC10階B1 ?室	2025年11月 2027年9月	霞ヶ関キャピタル 未定
4	(仮)ビジネスホテル黒川郡まほろば 黒川郡大和町吉岡まほろば1-5-10	4,000㎡ 3,967.77㎡	RC13F 176室	2025年9月 2027年2月	スーパーホテル 日本建設
5	(仮)アパホテル仙台広瀬通駅前 青葉区本町2-2-5(借地権)	975.68㎡ 6,480.0㎡	14階 334室	2026年春 2028年12月	アパホテル 未定
6	(仮)青葉区一番町プロジェクト 青葉区一番町4-7-1	1,821.0㎡ 17,000.0㎡	RC14FB1 ?室	2027年12月 2029年2月	大和ハウス工業 未定

仙台圏の物流施設動向（2025年9月現在）

仙台圏の物流施設

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
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	6,730.00	S4F	2024.10	三井物産都市開発
宮城野区扇町7-3-11	13,776.00		2025.09	鴻池組
イエローハット南吉成物流倉庫	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		2025.07	日本建設
SANKEI LOGI 仙台泉	8,561.66	S3F	2024.09	サンケイビル
富谷市上桜木-5-3	15,185.16		2025.10	鉄建建設
MFLP仙台名取Ⅱ	15,962.17	S3F	2024.09	三井不動産
名取市飯野坂・東部土地区画整理組合	32,495.32		2025.12	熊谷組
LOGI'Q(ロジック)仙台空港南	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
T-LOGI仙台	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
物流センター	26,657.53	S4F	2024.09	ラサールロジポート投資法人
泉区明通3-31(流通工業団地内)	49,935.59		2026.02	東亜建設工業
LandPort仙台岩沼	19,876.97	S2F	2024.12	野村不動産
岩沼市下野郷字新関迎124-1	25,843.55		2026.02	銭高組
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区画整理事業(約48ha)	255,200.00		2026.09~2028.04	フジタ
プロロジスパーク仙台泉3	31,682.68	S3F	2025.07	プロロジス
泉区大沢3-1-3	41,482.71		2027.02	西松建設
物流施設	7,191.00	S4F	2026.04	三井物産都市開発
宮城野区扇町4	14,633.00		2027.03	未定
三菱地所ロジクロス	21,109.00	S4F	2026.02	三菱地所
宮城野区扇町1-2-1	48,750.00		2027.12	東洋建設
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区画整理事業				

物流マーケット・2025年第2四半期

【CBRE 2025.秋】

全国（首都圏・近畿圏・中部圏・福岡圏）

今期（Q3）の首都圏大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は10.4%、対前期比0.5ポイント低下した。新規供給3棟のうち2棟は高稼働で竣工となり、一般消費財で大規模な需要がみられた。実質賃料は全体では4,480円/坪、対前期比で横ばい。空室率が低下した東京ベイエリア、外環道エリアと圏央道エリアでは賃料が上昇した。

近畿圏LMTの空室率は5.0%で、対前期比0.6ポイント低下した。今期の新規供給は3四半期連続の10万坪超えとなる4棟113万坪となった。新規需要も122万坪で、四半期ベースの過去最大となった。拡張や新規開設に加えて、立地改善や複数拠点の集約を目的とした移転もみられる。実質賃料は4,260円/坪、対前期比0.7%上昇した。新規供給2棟が高稼働で竣工した中心部では賃料が上昇した。

中部圏LMTの空室率は16.6%で、対前期比0.7ポイント上昇した。新規供給は無く、築浅の物件でテナントが複数決定したが、郊外に立地する複数の既存物件で空室が発生した。実質賃料は3,720円/坪、対前期比横ばいとなった。

福岡圏LMTの空室率は8.3%、対前期比5.3ポイント上昇した。今期の新規供給は福岡県小郡市の3棟で、いずれも大きく空室を残して竣工した。実質賃料は3,570円/坪、対前期比0.3%下落した。

地方中核都市

地方都市各地で賃料は上昇傾向

今期は、地方都市各地で数千坪単位の新規需要が確認された。札幌圏では新規供給がなかったものの、小売業による既存物件の空室消化が進展した。他にも一般消費財の卸売業から集約移転の引き合いがあるようだ。

仙台圏では新規供給が1棟あり、一部区画で物流会社の成約があった。また岩手県でも既存物件1棟が満床となった。両物件ともに、取扱荷物は一般消費財とみられる。

岡山圏では今期の新規供給1棟が満床となり、空室が全くない状況が続いている。広島圏でも空室は全くなく、新規供給もなかった。今後の新規供給は岡山圏で2025年にもう1棟、広島圏で2028年に1棟と限定的である。

賃料は、札幌圏、岡山圏及び広島圏で上昇。仙台圏では割安なエリアでの新規供給があったため横ばいだったが、既存物件では上昇傾向だった。

仙台圏の工場施設動向（2025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 第5工場・第6工場	125,000.00	S1F	2025.01	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	10,900.00		2025.12	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
アクティオ仙台第2工場(3棟)	17198.00	S1F一部2F	2024.07	アクティオ
岩沼市下野郷菱沼84-41(臨空工業団地内)	3641.59		2025.05	大和ハウス
丸大食品・ミートサプライ工場	8,000.00	S2F		丸大食品・ミートサプライ
名取市愛島台5-101-36(愛島西部工業団地内)	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	2025.10	ミラプロ
泉区大沢3-2-1	12,259.80			深松組
NTKセラテック	124,000.00	S2F×2棟		NTKセラテック
富谷市富谷(高屋敷西土地区画整理組合)	30,900.00		2026.06	戸田建設・阿部建設
東京エレクトロン宮城・生産新棟	111,000.00	S5F	2025.06	東京エレクトロン宮城
黒川郡大和町テクノヒルズ83	88,600.00		2027.08	大成建設
旭陽電気	4,328.00	S6F		菅野建築設計事務所
黒川郡大和町テクノヒルズ30	8,600.00		2026.10	カガヤ建設
川上産業 愛島仙台工場兼事務所	9,858.59	S2F		川上産業
名取市愛島台5-101-56(愛島西部工業団地)	5,524.41		2026.08	佐藤建設

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



せんだい都心再構築プロジェクト・認定事業

2025年1月1日現在

せんだい都心再構築プロジェクト・認定事業 【2025年1月1日現在】

名称	アーバンネット仙台中央ビル	ウッドライズ仙台	T-PLUS仙台	NANT仙台南町	仙台第一生命ビル計画	東北電力ビル計画	一番町オフィスビル計画
事業主体	NTT都市開発	(合)ウッドライズキャピタル	東京建物	鹿島建設	第一生命ビル	東北電力・他	サンケイビル
所在地	青葉区中央4	青葉区国分町1	青葉区中央3	青葉区中央3	青葉区国分町3	青葉区一番町3	青葉区一番町2
規模	19階地下1階	10階地下1階	12階地下1階	11階地下1階	13階地下1階	北棟:24階/南棟:35階	12階地下1階
土地面積(m ²)	3,073.86	1,249.96	1,509.56	1,347.89	1,400.00	北棟:3,500.0/南棟7,740.0	1,220.00
延床面積(m ²)	42,113.89	10,191.19	13,834.00	11,657.13	16,200.00	北棟:54,000.0/南棟118,000.0	1,140.00
竣工(予定)	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2025年5月	2026年	2035年	2027年
施工会社	鹿島建設	竹中工務店	竹中工務店	鹿島建設	2028年	未定	浅沼組
地域	都心再生緊急整備地域	都心再生緊急整備地域	都心再生緊急整備地域	都心再生緊急整備地域	都心再生緊急整備地域	都心再生緊急整備地域	都心再生緊急整備地域
完成図							
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス・商業・ホテル	オフィス・商業

日本の都市特性評価2025・仙台市(7位)

『研究力と暮らしやすさで躍進を続ける東北の学術拠点都市』

2025.09【森記念財団都市戦略研究所】

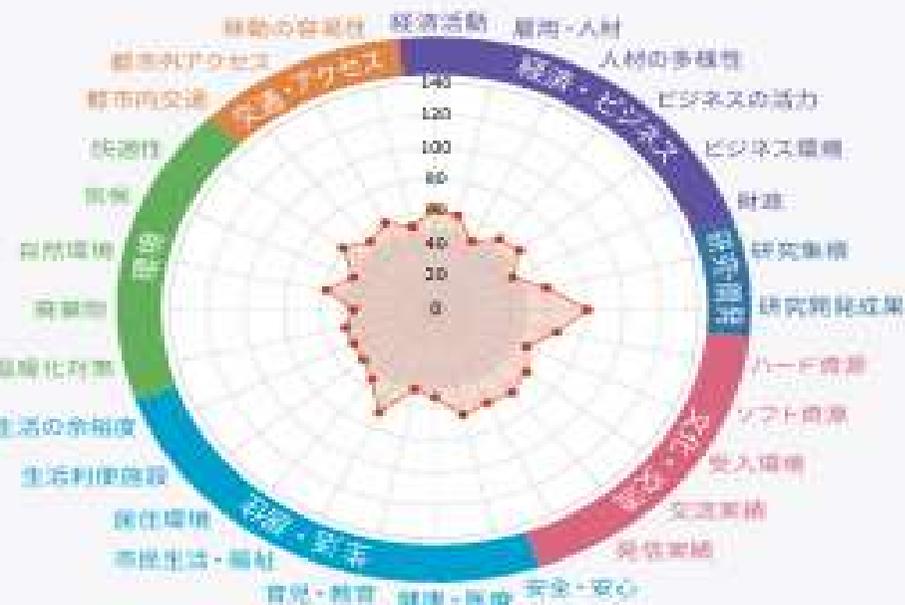
研究力と暮らしやすさで躍進を続ける東北の学術拠点都市

仙台市は合計スコアの順位を昨年の9位から7位に上げ、**研究・開発**と**生活・居住**を中心とした総合力の高さを示した。最大の強みである**研究・開発**では論文投稿数とグローバルニッチトップ企業数で4位を維持し、学術都市としての地位を確固たるものにしていく。**生活・居住**では13位へわずかに後退したものの、「市民生活・福祉」で外国人住民の受入体制が2位を獲得するなど多様性への取り組みが評価された。**文化・交流**も11位を維持しており、景観まちづくりへの積極度で3位の高評価を得ている。

分野別の順位・偏差値



指標グループ別の偏差値



■ 2025分野別偏差値 ○ 偏差値50ライン () 2024の順位

■ 2025指標グループ別偏差値 ○ 偏差値50ライン

II.宮城県・東北圏のJ-REIT（2025年09月）

総額：3,433.76億円(130件)

宮城県：2,775.90億円(99件) 東北圏：657.86億円(31件)

	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	仙台本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	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	18	SS30・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MTビル	宮城野区榴岡4	オフィス	RC/B2・18F	1999	158.00	2022.07
		MTR	8961	20	仙台MTビル	宮城野区榴岡4	オフィス	RC/B2・18F	1999	15.60	2025.03
		INV	8963	21	ロイヤルパーク大町	青葉区大町2	住宅	SRC/10F	1993	4.15	2010.02
		INV	8963	22	レキシントン・スクエア萩野町	宮城野区萩野町1	住宅	RC/F	2005	3.30	2010.02
		HFR	8966	23	H F 一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.34	2010.10
		HFR	8966	24	H F 愛宕橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	6.84	2010.10
		HFR	8966	25	H F 北四番丁レジデンス	青葉区木町通2	住宅	RC/11F	2007	8.09	2010.10
		HFR	8966	26	H F 仙台本町ビルディング	青葉区本町1	オフィス	S/12F	2003	27.00	2013.12
		HFR	8966	27	H F 仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	RC/12F	2008	16.38	2014.12
		HFR	8966	28	H F 西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	13.10	2015.10
		HFR	8966	29	H F 晩翠通レジデンス	青葉区国分町1	住宅	RC/12F	2006	7.90	2015.10
		HFR	8966	30	H F 仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	RC/12F	2006	8.50	2017.02
		HFR	8966	31	H F 仙台長町レジデンス	太白区長町3	住宅	SRC/13F	2008	10.30	2020.01
		HFR	8966	32	H F 仙台本町レジデンス	青葉区本町2	住宅	RC/10F	2020	10.70	2020.04
		HFR	8966	33	東菱ビルディング	青葉区一番町1	オフィス	SRC/B19F	1996	25.01	2020.12

城	JLF	8967	34	仙台港北物流センター	宮城野区港4	物流	S/2F	2006	16.00	2018.02
	KDO	8972	35	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	36	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	37	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	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プロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04
	DHR	8984	48	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	泉区明通3	物流	S/2F	2015	73.00	2018.04
	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
	JRH	8986	50	グランドカーサ仙台晩翠通	青葉区二日町	住宅	RC/13F	2023	12.51	2025.03
	JEI	8987	51	青葉通りプラザ(区分)	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	15.80	2014.02
	JEI	8987	52	仙信ビル	青葉区中央1	オフィス	SRC/B1/9F	1994	21.20	2019.11
県	NAF	3226	53	パークアクシス仙台	若林区新寺1	住宅	RC/13F	2008	23.20	2009.11
	NAF	3226	54	アルティス仙台花京院	青葉区花京院2	住宅	RC/11F	2008	5.40	2012.03
	NAF	3226	55	アルティス仙台木町通	青葉区木町通	住宅	RC/14F	2010	11.60	2012.03
	NAF	3226	56	ドゥーミー上杉	青葉区上杉5	住宅	RC/7F	1987	10.50	2017.06
	NAF	3226	57	ドゥーミー小田原	宮城野区小田原1	住宅	RC/8F	1988	5.21	2019.01
	MCU	3227	58	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4	オフィス	SRC/19FB2	1974	55.00	2017.04
	IIF	3249	59	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	60	レジディア仙台宮町	青葉区宮町4	住宅	RC/8F	2008	5.29	2011.03
	ADR	3269	61	レジディアタワー仙台	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	レジディア仙台北町	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
	GLP	3281	68	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
	GLP	3281	69	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09

		NPR	3283	70	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	71	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	72	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	73	シャーマンステージ広瀬通	青葉区立町	住宅	RC/13F	2006	8.65	2020.04
		KRR	3453	74	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	75	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
		SRI	3459	76	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
		SRI	3459	77	S-FORT泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	5.45	2121.08
		NMF	3462	78	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	79	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	80	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	81	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	82	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06
		NMF	3462	83	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	10.60	2013.04
		MRR	3470	84	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	85	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	86	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	87	M1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	88	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	89	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	90	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	91	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	92	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	93	プロロジスパーク岩沼	空港南3	物流	S2F	2022	71.13	2022.04
		IIF	3249	94	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	95	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	96	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01
		GLP	3281	97	GLP富谷IV	成田9	物流	S/3F	1998	59.40	2016.09
	大和町	IIF	3249	98	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	99	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			2,775.90	99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	100	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	101	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	102	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	103	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	104	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	105	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	106	ドーミー弘前	大字富田	住宅	RC/6F	2023	7.41	2024.09
	上北郡	KDO	8972	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	KDO	8972	108	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	109	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	110	MRRあきた	茨島1	商業	S/1F	1994	8.40	2018.01
	秋田市	MRR	3470	111	MRRあきたⅡ	茨島1	商業	S/1F	2004	9.70	2020.01
	仙北市	INV	8963	112	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	113	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	114	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	115	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	116	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	117	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	118	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	119	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	120	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	121	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	122	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	123	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	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
福島県	福島市	HRR	3287	125	チサンイン福島西インター	成川	ホテル	RC/5F	2008	6.72	2014.05
	郡山市	IRE	8975	126	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	127	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	128	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	OOD	3472	129	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	130	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			657.86	31件
宮城県・東北圏							総額			3,433.76	130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(2025年9月30日現在)

用途別内訳					取得年度内訳																																										
項目	金額(億円)	%	件数	%	年	金額(億円)	件数																																								
オフィス	1,173.98	34	24	18	2001	31.74	1																																								
商業	682.82	20	23	18	2002	31.50	1																																								
住宅	496.80	14	45	35	2003	0.00	0																																								
物流	651.05	19	21	16	2004	0.00	0																																								
ホテル	406.01	12	15	12	2005	30.30	2																																								
ヘルスケア	23.10	1	2	1	2006	20.50	1																																								
総合計	3,433.76	100	130	100	2007	106.00	2																																								
県別内訳 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>県名</th> <th>金額(億円)</th> <th>%</th> <th>件数</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>青森県</td> <td>234.28</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>秋田県</td> <td>63.16</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>岩手県</td> <td>232.75</td> <td>6</td> <td>11</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0f0ff;">宮城県</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">2,775.90</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">81</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">99</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">76</td> </tr> <tr> <td>山形県</td> <td>23.00</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>福島県</td> <td>104.67</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffe0b0;">合計</td> <td style="background-color: #ffe0b0;">3,433.76</td> <td style="background-color: #ffe0b0;">100</td> <td style="background-color: #ffe0b0;">130</td> <td style="background-color: #ffe0b0;">100</td> </tr> </tbody> </table>					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	2,775.90	81	99	76	山形県	23.00	1	1	1	福島県	104.67	3	6	5	合計	3,433.76	100	130	100	2008	51.24	3
					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	2,775.90	81	99	76																																						
					山形県	23.00	1	1	1																																						
					福島県	104.67	3	6	5																																						
					合計	3,433.76	100	130	100																																						
					2009	23.20	1																																								
					2010	99.02	10																																								
					2011	5.29	1																																								
					2012	90.73	6																																								
					2013	414.70	10																																								
					2014	181.95	13																																								
2015	459.68	14																																													
2016	393.70	11																																													
2017	334.00	11																																													
2018	228.66	9																																													
2019	190.51	6																																													
2020	161.90	9																																													
2021	5.45	1																																													
2022	312.95	4																																													
2023	79.10	4																																													
2024	153.53	8																																													
2025.09	28.11	2																																													
合計	3,433.76	100																																													

全国対比		
全国	23兆8,971億円	4,895件
東北	3,433.76億円	130件
比率	1.44%	2.66%
宮城県	2,775.90億円	99件
比率	1.16%	2.02%

2025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	3.03	3.1	森トラストリート	仙台MTビル(追加取得持分9.15%)	宮城野区榴岡4	オフィス	15.60
	3.09	4.03	大和証券リビング	グランカーサ仙台晩翠通	青葉区二日町4	住宅	12.51
						取得合計	2件
					宮城県	2件	28.11
売却物件	1.31	3.14	タカラレーベン不動産	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	25.80
	3.07	3.07	野村不動産マスターファンド	プライアムアーバン八乙女中央	泉区八乙女中央3	住宅	5.11
	3.14	3.28	野村不動産マスターファンド	プライアムアーバン長町1丁目	太白区長町1	住宅	非開示(12.0)
	2.26	3.31	イオンリート	イオンモール山形南	山形市若宮3	商業	15.00
	4.30	9.01	GLP	GLP郡山Ⅲ	郡山市喜久田町	物流	32.56
	6.25	7.04	アドバンス・レジデンス	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	13.52
	6.25	7.08	アドバンス・レジデンス	レジディア広瀬通	青葉区立町5	住宅	7.82
	7.04	8.29	日本ホテル&レジデンシャル	大江戸温泉物語・幸雲閣	大崎市鳴子温泉	ホテル	10.50
	8.08	12.19	大和証券リビング	フォレストヒル仙台青葉	青葉区川内	住宅	29.30
					売却合計	9件	151.61
					宮城県	7件	104.05
					取得額+売却額	11件	179.72

※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(2025年9月30日現在)

金額:821.72億円・件数:58件・平均金額14.2億円



仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況（2025年9月30日現在）

件数:58件／金額:821.72億円／平均価格:14.17億円

【アセットブレインズ仙台ネットワーク調査】 単位:億円

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況（2025年9月現在）

【アセットブレインズ調査】

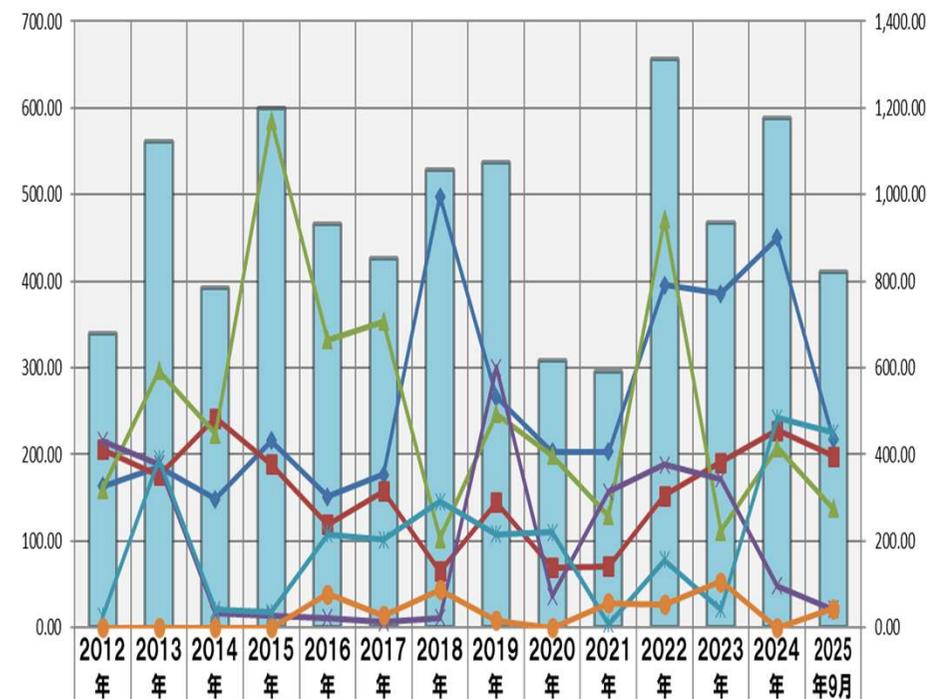
単位:億円

	種類/年	2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025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	土地	13	19	16	22	16	26	32	45	21	28	20	39	21	34	52	50	37	44	39	45	26	46
	マンション	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	10	20	11	18	23	22	22	26	26	30	18	31
	ビル	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	12	23	13	21	16	15	11	13	10	11	8	14
	商業施設	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	6	12	13	21	9	8	9	11	6	7	2	3
	物流施設	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	3	6	1	2	3	3	2	2	6	7	2	3
	ホテル	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0	1	2	1	1	3	4	0	0	2	3
	その他	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0
	合計	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100	51	100	61	100	105	100	84	100	87	100	58	100
金額	単位:億円	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	土地	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	450.11	38	217.86	26
	マンション	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	227.84	20	498.16	24
	ビル	586.10	49	332.20	36	353.70	41	200.51	19	246.80	23	198.79	32	129.10	22	471.28	36	111.70	12	208.00	18	137.90	17
	商業施設	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	48.50	4	21.20	3
	物流施設	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	241.90	20	225.00	27
	ホテル	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	21.60	3
	その他	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	0.00	0
	合計	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	1176.35	100	821.72	100
平均金額(億円)	17.2		13.00		13.80		14.70		14.50		12.10		9.70		12.50		11.10		13.52		14.17		

事業用不動産取引状況【金額／件数】

金額: 億円

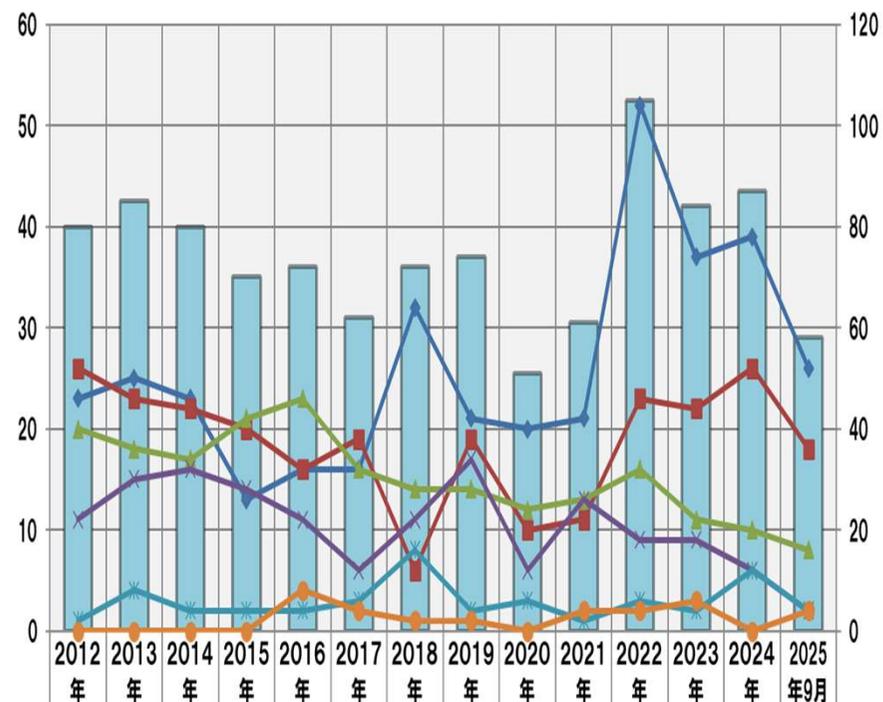
事業用不動産取引状況【金額】



■ 系列7	680.0	1,123	784.3	1,200	932.7	852.7	1,056	1,074	616.6	591.7	1,311	934.8	1,176	821.7
■ 系列1	163.0	185.6	148.6	215.9	150.9	176.9	498.1	266.3	202.7	202.9	395.6	385.7	450.1	217.8
■ 系列2	206.0	175.8	241.9	188.6	119.0	157.5	65.28	144.7	69.39	70.55	152.6	190.8	227.8	198.1
■ 系列3	160.0	296.7	223.6	586.1	332.2	353.7	102.7	246.8	198.7	129.1	471.2	111.7	208.0	137.9
■ 系列4	215.9	188.6	16.00	14.00	11.00	6.00	11.00	300.3	35.83	157.1	187.9	172.1	48.50	21.20
■ 系列5	12.50	194.8	20.60	17.60	107.6	101.4	145.4	107.8	109.8	4.00	77.83	21.50	241.9	225.0
■ 系列6	0.00	0.00	0.00	0.00	38.78	14.40	44.00	8.50	0.00	28.00	26.50	53.00	0.00	21.60

件数

事業用不動産取引状況【件数】



■ 総数	80	85	80	70	72	62	72	74	51	61	105	84	87	58
■ 土地	23	25	23	13	16	16	32	21	20	21	52	37	39	26
■ マンション	26	23	22	20	16	19	6	19	10	11	23	22	26	18
■ ビル	20	18	17	21	23	16	14	14	12	13	16	11	10	8
■ 商業施設	11	15	16	14	11	6	11	17	6	13	9	9	6	2
■ 物流施設	1	4	2	2	2	3	8	2	3	1	3	2	6	2
■ ホテル・他	0	0	0	0	4	2	1	1	0	2	2	3	0	2

仙台圏の事業用不動産取引状況（2025年9月現在） 単位：億円 【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（2025年9月現在）

単位：億円

年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年9月
件数	70	72	62	72	74	51	61	105	84	87	58
金額	1200.6	932.7	852.7	1056	1074.6	616.6	591.6	1311.7	934.8	1176.35	821.72
平均価格	17.2	13.1	13.7	14.7	14.5	12	9.7	12.5	11.1	13.2	14.2

■取引状況は前年同時期より件数は減少、金額は横ばい。

2025年9月現在：件数58件、金額821.72億円 平均単価 14.2億円

2024年9月比較：件数64件（－6件・91%） 金額845.31億円（－23.59億円・97%）

2023年9月比較：件数58件（±0件・100%） 金額672.70億円（＋149.02億円・122%）

■種類別前年対比内訳

「土地」の取引（件数で5件、金額で131.65億円）が減少⇒前年同期は31件、349.51億円

■売主・買主別の内訳

- ・売主：「一般事業法人」の売主が増加⇒物件売却のタイミング時期
- ・買主：「不動産関係会社」の取引金額が増加⇒件数、42件（72%）金額、669.15億円（81%）

■2025年（1月～9月）の特色

- ・首都圏資本の購入ウエイトが増加指定る。【件数39件（67%）・金額663.51億円（81%）】
- ・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

●市場の不透明感と金融機関の金利上昇及び建設コスト高騰が影響し、買主の購入意欲に慎重さが見られ、成約までに時間がかかる案件が増加している。

・一般事業法人の物件売却に関する意識が高まりつつあり、売却物件は増加傾向にある。

前年同時期比較(2025年9月／2024年9月)

件数:58件／前年:64件(−6件・91%)

金額821.72億円／前年:845.31億円(−23.59億円・97%)

2025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					地域	金額	件数
種類	件数	構成比	金額	構成比			
土地	26	46.0	217.86	26.0	宮城県	332.73	36
マンション	18	31.0	198.16	24.0	青森県	15.00	1
ビル	8	14.0	137.90	17.0	秋田県	0.00	0
商業施設	2	3.0	21.20	3.0	岩手県	0.00	0
物流施設	2	3.0	225.00	27.0	山形県	0.00	0
ホテル	2	3.0	21.60	3.0	福島県	7.00	1
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	466.99	20
合計	58	100.0	821.72	100.0	合計	821.72	58
					宮城県資本	201.05	20
【売主・買主別内訳】							
売主				買主			
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額
J-REIT	7	12.0	87.25	11.0	2	3.0	28.11
ファンド会社	9	16.0	323.61	39.0	9	16.0	333.00
デベロッパー	2	3.0	23.60	3.0	14	24.0	112.91
不動産会社	15	26.0	151.53	18.0	17	29.0	195.13
法人	17	29.0	170.10	21.0	16	28.0	152.57
個人	8	14.0	65.63	8.0	0	0.0	0.00
合計	58	100.0	821.72	100.0	58	100.0	821.72
不動産関係取引	33	57.0	585.99	82.0	42	72.0	669.15
信託受益権取引	18件(31%)／446.46億円(54%)						

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					地域	金額	件数
種類	件数	構成比	金額	構成比			
土地	31	48.0	349.51	42.0	宮城県	401.21	38
マンション	16	25.0	137.60	16.0	青森県	0.00	0
ビル	7	11.0	103.30	12.0	秋田県	0.00	0
商業施設	5	8.0	43.00	5.0	岩手県	0.00	0
物流施設	5	8.0	211.90	25.0	山形県	0.00	0
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	福島県	6.00	1
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	438.10	25
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
J-REIT	1	1.0	100.00	12.0	5	8.0	78.70
ファンド会社	3	5.0	38.80	5.0	6	9.0	231.50
デベロッパー	3	5.0	60.00	7.0	13	20.0	216.50
不動産会社	20	31.0	229.30	27.0	30	48.0	253.41
法人	27	42.0	331.21	39.0	9	14.0	59.20
個人	10	16.0	86.00	10.0	1	1.0	6.00
合計	64	100.0	845.31	100.0	64	100.0	845.31
不動産関係取引	27	42.0	428.10	51.0	54	84.0	780.11

取引情報 2025年9月(種類別)

取引情報 2025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

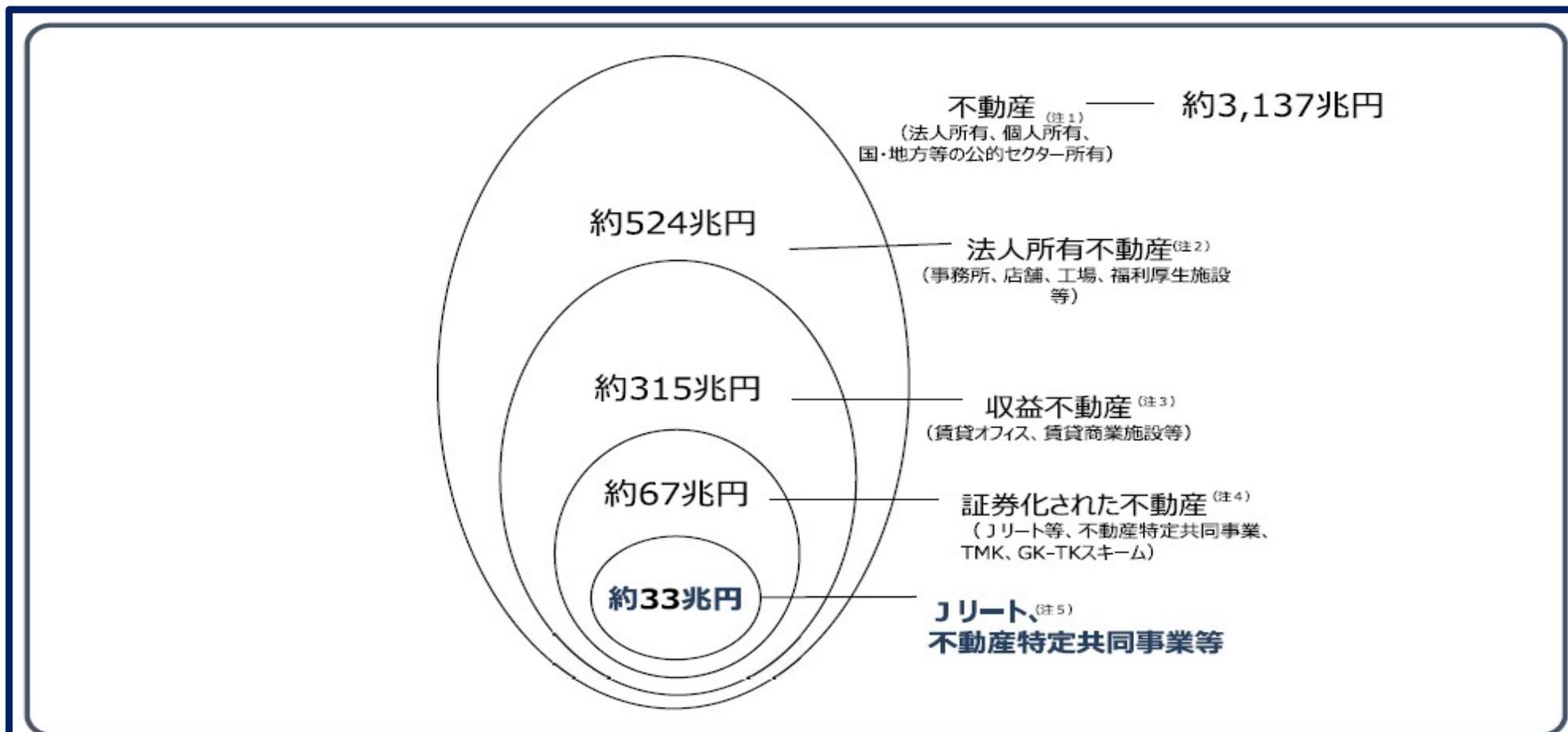
【区分】J-REIT:J・ファンド会社:F・不動産会社:E・テナント:D・法人:C・個人:P

NO	種類	名称	所在	規模	売区分	買区分
1	L	売地(一番町3)	青葉区一番町3-3-5	750.0㎡	F	E
2	L	売地(八乙女中央3)	泉区八乙女中央3-204-8	1567.67㎡	P	D
3	L	売地(花京院2)	青葉区花京院2-71-2	1246.20㎡	E	D
4	L	売地(富沢1)	太白区富沢1-3-1	1251.62㎡	P	D
5	L	売地(一番町3)	青葉区一番町3-3-8	800.0㎡	E	F
6	L	売地(長町6)	太白区長町6-6-3	2709.69㎡	C	D
7	L	売地(広瀬町13)	青葉区広瀬町13他	4318.0㎡	P	D
8	L	売地(宮町3)	青葉区宮町3-114-1	772.45㎡	E	C
9	L	売地(名取市増田)	名取市増田字関下300-1他	約5000坪	C	E
10	L	売地(大野田)	太白区大野田1-27-2	4016.21㎡(持分40%)	E	D
11	L	売地(扇町7)	宮城野区扇町7-4-19	4500㎡	C	C
12	L	売地(榴岡3)	宮城野区榴岡3-9-2	1447.55㎡	F	E
13	L	売地(中野5)	宮城野区中野5-4-22	9783.84㎡	P	E
14	L	売地(飯野坂)	名取市飯野坂字北沖75	5925.70㎡	C	E
15	L	売地(大町2)	青葉区大町2-13-3	550.0㎡	E	D
16	L	売地(鉄砲町西1)	宮城野区鉄砲町西1-22	742.18㎡	C	D
17	L	売地(一番町1)	青葉区一番町1-8-9	401.48㎡	E	C
18	L	売地(中倉3)	若林区中倉3-501-1	1746.78㎡	E	C
19	L	売地(中央2)	青葉区中央2-7-4	361.58㎡	D	C
20	L	売地(一番町2)	青葉区一番町2-3-7	715.76㎡	E	E
21	L	売地(梅田町)	青葉区梅田町301-4	1961.71㎡	C	D
22	L	売地(一番町1)	青葉区一番町1-17-26	563.0㎡	P	D
23	L	売地(一番町4)	青葉区一番町4-4-9	363.0㎡	E	C
24	L	売地(本町1)	青葉区本町1-14-10	760.0㎡	C	D
25	L	売地(扇町1)	宮城野区扇町1-2-1	2635.77㎡	C	D
26	L	売地(片平1)	青葉区片平1-148	455.80㎡	C	E
27	MS	プライムアーバン八乙女中央	泉区八乙女中央3-8-70	RC8F・43戸	J	E
28	MS	プライムアーバン長町1丁目	太白区長町1-2-30	RC13F・60戸	J	F
29	MS	コンバウス西中田	太白区西中田3-2-7	RC10F・87戸	C	D
30	MS	グランカーサ仙台晩翠通	青葉区二日町4-14	RC13F・48戸	F	J
31	MS	パークハイム	太白区泉崎1-30-2	RC4F	P	D
32	MS	ドゥーエ榴岡	宮城野区榴岡2-4-8	SRC12F・55戸	J	C
33	MS	KC21ビル	若林区清水小路5-1	SRC11F・79戸	J	C
34	MS	レジディア広瀬通	青葉区立町5-13	RC10F・63戸	J	E
35	MS	アーバス仙台	青葉区木町通1-5-1	SRC10F・80戸	C	C
36	MS	エースハイム青葉	青葉区広瀬町3-31	SRC10F・44戸	E	E
37	MS	ピュア弓の町	宮城野区小田原弓ノ町102-10	RC11F・60戸	E	C
38	MS	アーバンビル向山	太白区向山3-21-28	RC5F・44戸	P	C
39	MS	ディオフラッツ仙台木町通エアリ	青葉区木町通1-5-28	RC11F・80戸	F	F
40	MS	ベルソーレ木ノ下	若林区木ノ下2-1-25	SRC13F・72戸	E	C
41	MS	ラドゥセール榴ヶ岡	宮城野区榴ヶ岡108-16	RC10F・84戸	F	F
42	MS	ラドゥセール青葉小田原	青葉区小田原6-4-45	RC8F・82戸	F	F
43	MS	ラサンテ榴岡	宮城野区榴岡5-6-28	RC11F・70戸	F	F
44	MS	アーバンコート	宮城野区宮城野2-14-11	RC6F・78戸	E	E
45	B	510ビルディング	青葉区中央4-2-27	SRC7FB1	E	F
46	B	仙台日興ビル	青葉区中央3-2-21	SRC8FB1	J	E
47	B	仙台MTビル(追加取得)	宮城野区榴岡4-2-3	RC18FB2	D	J
48	B	明治安田生命ビル	青葉区大町1-4-1	RC6FB1	C	C
49	B	オルタス仙台ビル	青葉区中央2-11-1	SRC9F	E	E
50	B	ビューマン青葉通りビル	青葉区一番町3-3-10	SRC10F	C	E
51	B	斎藤一番町ビル	青葉区一番町2-7-10	SRC8F	P	E
52	B	VILLGE106	宮城野区榴岡3-4-16	RC8F	C	C
53	S	アーカンジェル迎賓館	青葉区一番町1-6-1	2200.0㎡	C	F
54	S	シエロプラザ美田園	名取市美田園2-1-5	S3F	C	E
55	BR	ロジコム	岩沼市下之郷字新田18-2	9917.44㎡	C	C
56	BR	LOGI FLAF DRY & COLD仙台泉	泉区大沢2-12-2	SRC4F	F	F
57	H	スマイルホテル泉インター	泉区大沢2-13-3	RC4F・92室	F	E
58	H	大江戸温泉物語・幸雲閣	大崎市鳴子温泉字車湯1-10	RC8F・98室	J	C

IV.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2025年】



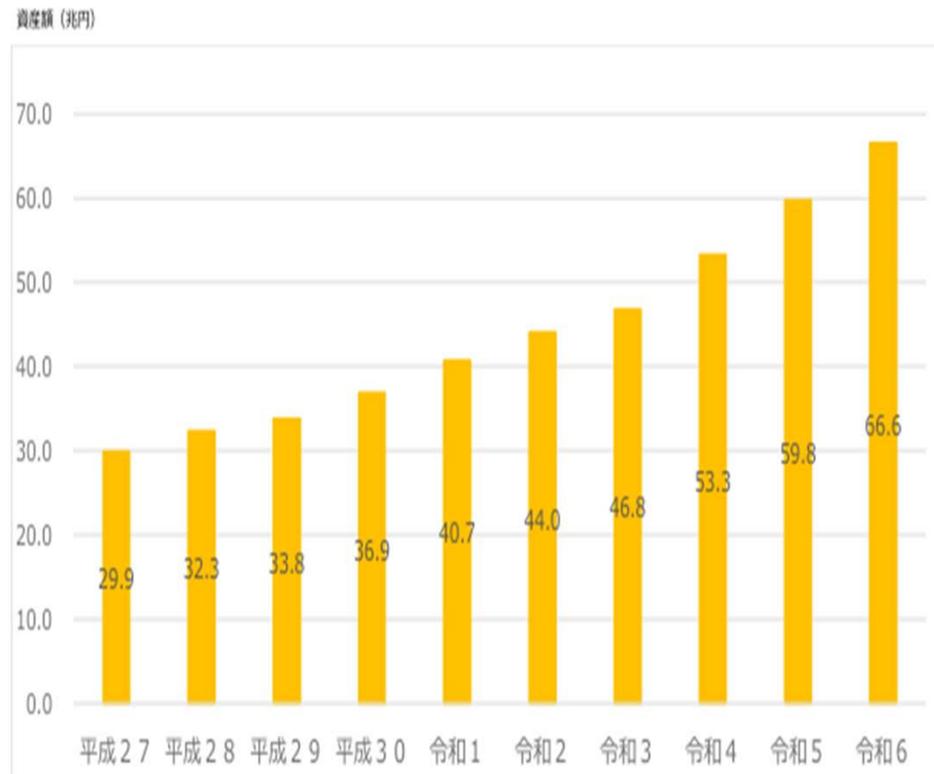
- (注1) 内閣府「国民経済計算（令和5年度）」より作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額。
- (注2) 国土交通省「平成30年法人土地・建物基本調査」より作成 ※事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。（構築物含まず）
- (注3) 価値総合研究所・ニッセイ基礎研究所「わが国の不動産投資市場規模（2024年）」より作成
- (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（令和6年度）」、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」・「私募リート・クォーター」、三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」より作成
- (注5) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（令和6年度）」、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」・「私募リート・クォーター」より作成
※リート、私募リート、不動産特定共同事業の令和6年度末の合計額（リート・私募リートは取得価額に基づく）

不動産証券化の実態調査(令和6年度)

【国土交通省・2025.6.30】

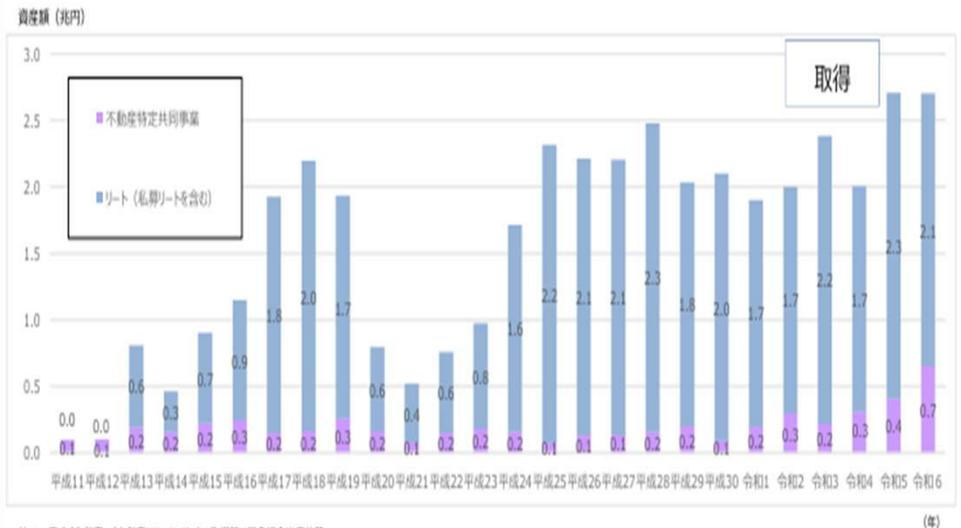
- 令和6年度末時点における、不動産証券化の対象となった不動産及び信託受益権の資産総額は約**66.6兆円**
- 令和6年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産・信託受益権の資産額は約**2.7兆円**、また、譲渡された資産額は約**1.1兆円**でした。

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 J-REIT Databook」[私募リート・クオター] (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。
 注4：事業者への取得・譲渡実績アンケートにおいて、取得対象のみ回答し、譲渡対象については回答しない事業者を含む。



不動産の用途別実績(令和6年度)

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	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06
オフィス	204	486	705	979	758	873	746	726	400	662	777	522	719	432
	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	1.6
住宅	220	332	355	351	320	353	237	201	238	277	461	404	543	621
	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	2.3
商業施設	99	262	496	361	264	379	196	218	203	84	222	207	180	199
	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	7.4
物産施設	27	522	482	267	401	427	524	402	549	662	531	421	546	476
	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	17.6
ホテル	22	19	54	140	279	311	211	309	367	32	30	69	280	587
	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	21.7
ヘルスケア	0	0	0	30	36	22	6	57	10	82	58	40	56	38
	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7	0.5	4.1	2.4	2.0	2.1	1.4
複合施設	0	45	129	25	41	26	21	12	0	4	44	90	71	78
	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6	0	0.2	1.9	4.5	2.6	2.9
その他	406	46	95	61	104	89	95	175	131	200	257	250	314	274
	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	10.1
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	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06
東京都	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305	404	426	454	569
	6.7	4.5	5.3	5.0	3.5	4.0	3.9	4.0	4.5	4.3	4.3	3.8	3.3	3.5
東京都以外	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394	523	671	896	1039
	3.3	5.5	4.7	5.0	6.5	6.0	6.1	6.0	5.4	5.6	5.6	6.1	6.6	6.4
大阪府	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63	54	99	130	147
	6.2	10.2	8	6.5	9.8	12	8.4	10.5	8	9	5.8	9.0	9.6	9.1
神奈川県	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77	79	89	85	117
	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5	8.8	11	8.5	8.1	6.3	7.3
愛知県	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50	74	75	80	62
	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	3.9
千葉県	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38	46	49	67	89
	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7	5.1	5.4	5.0	4.5	5.0	5.5
埼玉県	3	20	15	18	24	17	26	18	27	32	47	59	55	62
	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	3.9
兵庫県	7	15	13	16	18	22	16	21	12	20	25	27	43	33
	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	2.1
北海道	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9	25	31	50	48
	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	3.0
宮城県	5	1	18	12	16	15	11	9	8	13	6	7	10	14
	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5	1.2	1.9	0.6	0.6	0.7	0.9
福岡県	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25	45	44	76	55
	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	3.4
京都府	3	5	7	9	8	9	9	11	16	6	12	22	34	25
	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	1.6
広島県	0	6	6	5	7	4	8	5	8	5	6	3	9	3
	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8	1.2	0.7	0.6	0.3	0.7	0.2
その他	9	22	41	46	76	60	63	71	67	56	104	166	257	384
	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	23.9
合計	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699	927	1,097	1,350	1,608
	100	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

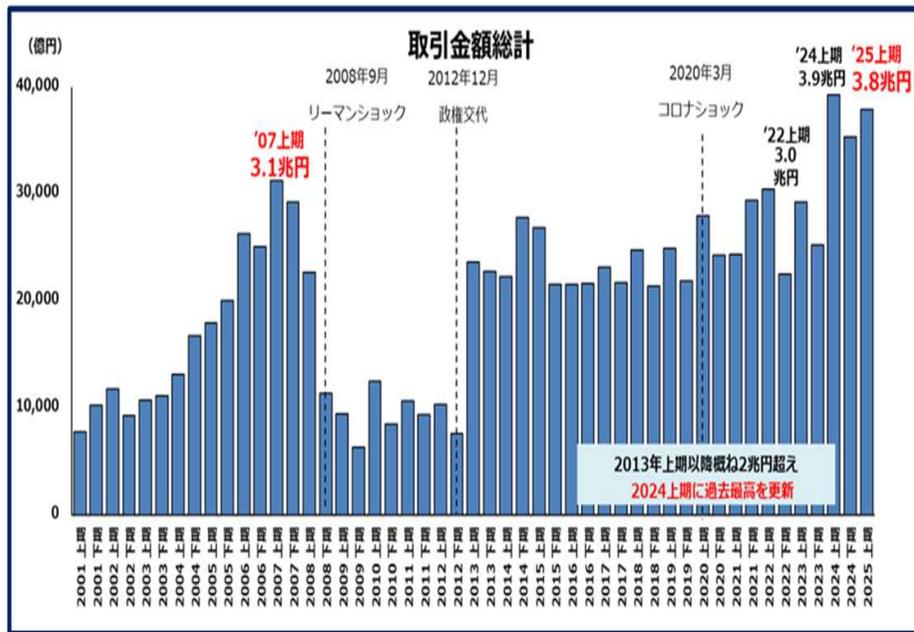
「不動産取引市場調査」

2025年上期(3.8兆円) + 2024年下期(3.2兆円) : **約7.0兆円**

【日本不動産研究所】 2025.10.01

「不動産取引市場調査」(2025年上期)

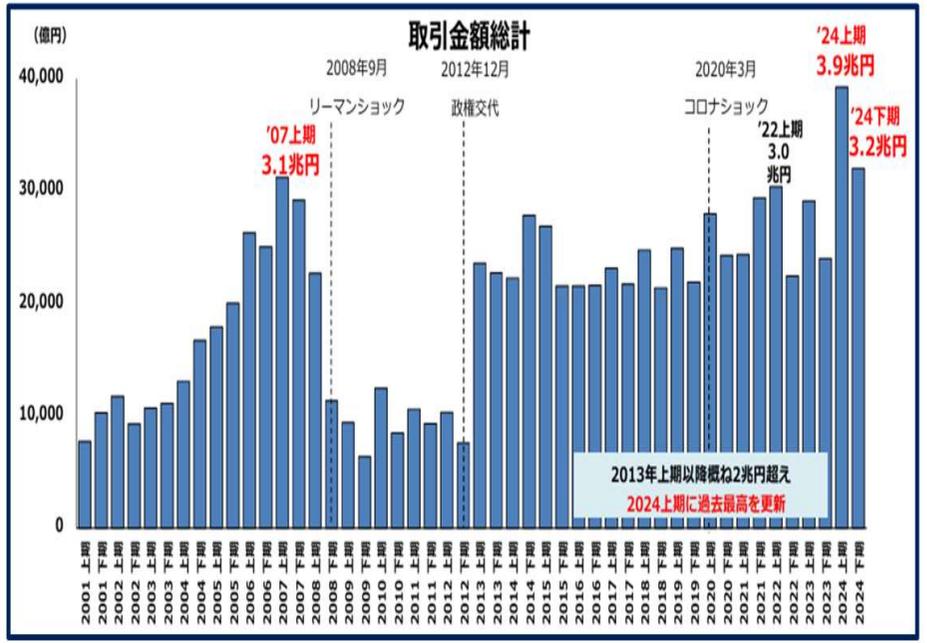
■不動産取引市場全般:約3.8兆円 (2024年下期約3.2兆円)年間:約7.0兆円
 ・2013年上期の金融緩和政策開始以降は大幅に取引が増加し、概ね2兆円超えの状況が続いた。2022年上期には約3.0兆円に達したが、その後は金利上昇の警戒感などから取引が減少。最も、2024年上期には、約3.9兆円に達し、過去最高額を更新。
 2025年上期も過去2番目に多い3.8兆円に達した。【日本不動産研究所】 2025.10.1



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」(2024年下期)

■不動産取引市場全般:約3.2兆円 (2024年上期約3.9兆円)年間:約7.1兆円
 ・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3.0兆円に達したが、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3.9兆円に達し、過去最高額を更新。2024年下期も約3.2兆円を記録し、堅調な状況が続いている。【日本不動産研究所】 2025.4.1



アセットブレインズ仙台ネットワーク

V.J-REIT・私募リート of 現状 (2025年9月30日現在)

119銘柄、6,961件、資産総額 約31.3兆円【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ (2025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	57	4,872	14,292,065	23,573,050	8,741,192	3,518,120	3,630,006	4,846,602	2,190,977	343,797	302,356
2025.09	58	4,895	16,590,722	23,897,096	8,758,649	3,475,287	3,703,608	4,844,872	2,465,774	353,158	295,749
件数					1,032	578	2,062	557	429	179	58
J-REIT+私募REIT 資産合計 (2025.9.30現在)											
J-REIT	58	4,895		23兆8,971億	8兆7,586億	3兆4,753億	3兆7,036億	4兆8,449億	2兆4,658億	3,532億	2,957億
私募REIT	61	2,066		7兆4,506億	2兆6,742億	1兆1,076億	1兆6,426億	1兆4,940億	3,840億	その他1,481億	
合計	119	6,961		31兆3,477億	11兆4,328億	4兆5,829億	5兆3,462億	6兆3,389億	2兆8,498億	3,532億	4,438億
構成比				100%	36.63%	14.37%	17.05%	20.22%	9.09%	1.11%	1.41%

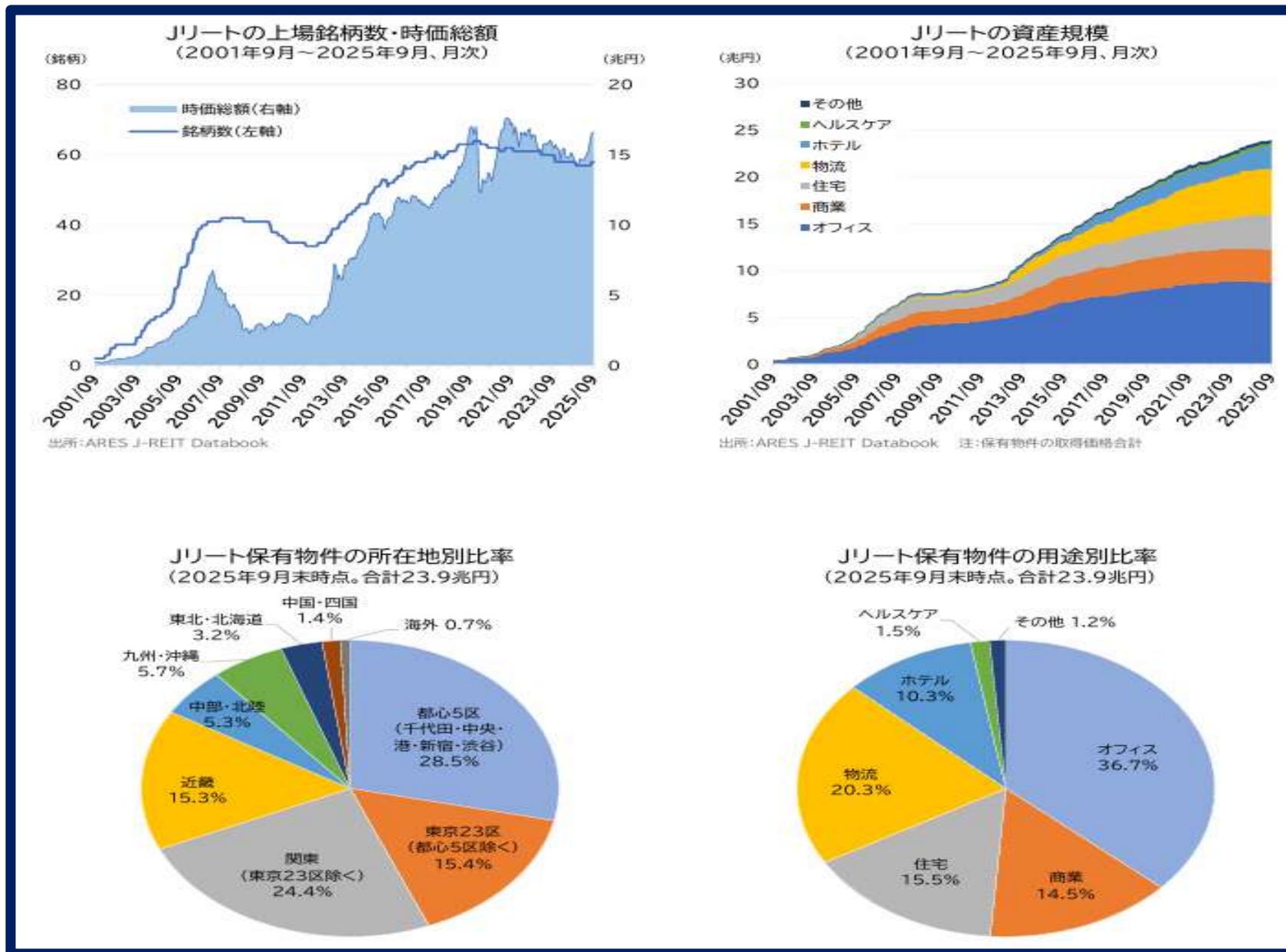
J-REIT・私募リート保有不動産額と投資法人数の推移【不動産証券化協会】

119銘柄・約31.3兆円・6,961件 （2025年9月30日現在）



J-REITの現状(2025年9月30日現在) 【不動産証券化協会】

保有不動産額:約23.90兆円、時価総額:約16.59兆円、58銘柄、4,895件



J-REIT 保有不動産(用途別比率/所在地別比率)2025.09

■『J-REIT 保有不動産の用途別比率』2025.09現在【資産総額:23.90兆円】

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)	8.76	3.48	3.70	4.84	2.47	0.35	0.30
比率(%)	36.7	14.5	15.5	20.3	10.3	1.5	1.2

■『J-REIT保有不動産の所在地別比率』2025.09 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)	6.81	3.67	5.84	3.66	1.27	1.36	0.77	0.34	0.18
比率 (%)	28.5	15.4	24.4	15.3	5.3	5.7	3.2	1.4	0.7

※東京都:10.48兆円、比率43.9%

J-REIT 投資部門別REIT保有金額 2025.09

■『J-REIT 投資部門別REIT保有金額』2025.09 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)	81,225	5,571	13,043	34,576	12,603
比率(%)	55.2	3.8	8.9	23.5	8.6

■『金融機関内訳』2025.09 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)	6,554	65,953	2,665	0	5,982
比率 (%)	4.5	44.9	1.8	0	4.1

地方主要14都市のJ-REIT投資残高（2025年4月時点）【月間PM誌・別冊2025】

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	18,620	981	36.5	12.1	11.8	1.8	18.1	16.5	3.4
名古屋	6,302	89	40.8	24.4	3.5	16.6	9.6	2.5	2.6
福岡	6,070	795	28.9	15.8	17.2	7.7	22.7	5.8	1.9
広島	1,769	2	28.8	2.0	1.7	13.1	32.9	18.0	3.5
札幌	3,356	35	25.6	21.6	2.5	104.0	33.1	1.3	5.5
仙台	2,560	-6	48.3	21.0	5.9	4.4	2.2	14.5	3.7
静岡	237	115	21.3	14.4	0.0	0.0	9.3	52.4	2.5
京都	2,088	35	20.6	13.5	14.1	24.5	18.7	0.0	8.7
北九州	488	47	0.0	13.6	0.0	18.2	45.9	11.5	10.8
新潟	242	-73	16.2	22.9	0.0	0.0	34.2	0.0	26.7
熊本	359	-44	20.6	20.5	0.0	25.4	33.5	0.0	0.0
神戸	3,280	-22	7.3	11.8	3.1	12.8	18.2	28.5	18.3
鹿児島	397	36	3.3	5.9	0.0	56.1	34.8	0.0	0.0
那覇	1261	0	16.3	0	16.9	10.1	53.5	0	3.2

J-REIT 銘柄一覧 58銘柄 (2025年9月30日現在)

J-REIT 銘柄一覧：58法人 (2025.9.30)													
コード	投資法人名称	略称	上場日	住所	TEL	対象不動産	対象地区	運用会社	郵便番号	住所	TEL	FAX	
1	8951	日本ビルファンド	NBF	20010910	東京都千代田区丸の内1-9-1-38F	03-6259-8681	ビル	全国	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
2	8952	ジャパンリアルエステイト	JRE	20010910	東京都千代田区大手町1-1-1	03-3211-7921	ビル	全国	ジャパン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	
3	8953	日本都市ファンド	JRF	20020312	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-5293-7081	商業施設	全国	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
4	8954	リックス不動産	OJR	20020612	東京都港区浜松町2-4-1	03-5776-3323	総合型	全国	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	
5	8955	日本フレイムリアルティ	JPR	20020614	東京都中央区八重洲1-4-16	03-3231-1051	ビル・商業施設	全国	㈱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
6	8956	NTT都市開発リート	PIC	20020910	東京都千代田区大手町1-5-1	03-6262-9400	ビル・住宅	首都圏	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	
7	8957	東急リアル・エステート	TRE	20030910	東京都渋谷区道玄坂1-12-1	03-5428-5828	ビル・商業施設	首都圏	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	
8	8958	グローバル・ワン不動産	GOR	20030925	東京都千代田区麹町4-1-1	03-3262-1494	ビル	三大都市圏	グローバル・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	
9	8960	ユナイテッド・アーバン	UUR	20031222	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-5402-3623	総合型	全国	グローバル・アドバイザーズ㈱	105-6018	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-5402-3623	
10	8961	森トラスリート	MTR	20040213	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-6435-7011	総合型	全国	森トラス・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	
11	8963	クワン・インリアル	INV	20040517	東京都港区六本木6-10-1	03-5411-2731	ビル・住宅	首都圏	クワン・イン・リアルティ・マネジメント㈱	106-6129+	東京都港区六本木6-10-1	03-5411-2731	
12	8964	フロンティア不動産	FRI	20040809	東京都中央区銀座6-8-7	03-3289-0446	商業施設	全国	三井不動産フロンティア・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	
13	8966	平和不動産リート	HFR	20050308	東京都中央区日本橋兜町9-1	03-3669-8771	ビル・住宅	首都圏	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	
14	8967	日本ロジスティクスファンド	JLF	20050509	東京都千代田区西神田3-2-1	03-3238-7171	物流施設型	全国	三井物産ロジスティクス・パートナーズ㈱	10-0065	東京都千代田区西神田3-2-1	03-3238-7171	
15	8968	福岡リート	FRC	20050621	福岡市博多区住吉1-2-25	092-272-3900	総合型	九州	㈱福岡リアルティ	812-0018	福岡市博多区住吉1-2-25	092-272-3900	
16	8972	KDX不動産	KDO	20050721	東京都千代田区内幸町2-1-6	03-5157-6010	総合型	首都圏	ケネディ不動産投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町2-1-6	03-5157-6010	
17	8975	いちごオフィスリート	IRE	20051012	東京都千代田区内幸町1-1-1	03-3502-4891	住宅型	首都圏	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	
18	8976	大和証券オフィス	DOI	20051019	東京都中央区銀座6-2-1	03-6215-9649	ビル	首都圏	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	
19	8977	阪急阪神リート	HRI	20051026	大阪市北区茶屋町19-19	06-6376-6823	商業施設	関西圏	阪急阪神リート投資㈱	530-0013	大阪市北区茶屋町19-19	06-6376-6823	
20	8979	スターアップリート	SPI	20051130	東京都中央区日本橋3-1-8	03-6202-0856	住宅型	首都圏	スターアップアセットマネジメント投資㈱	103-0027	東京都中央区日本橋3-1-8	03-6202-0856	
21	8984	大和ハウスリート	DHR	20060322	東京都千代田区永田町2-4-8	03-3595-1265	総合型	全国	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	
22	8985	ジャパンホテルリート	JHR	20060614	東京都渋谷区恵比寿4-1-18	03-6422-0555	ホテル・リゾート型	全国	ジャパンホテルリート・アドバイザーズ㈱	150-0013	東京都渋谷区恵比寿4-1-18	03-6422-0555	
23	8986	大和証券リビング	DLI	20060622	東京都港区南青山4-17-33	03-6757-9680	住宅型	首都圏	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	
24	8987	ジャパンエッセント	JEI	20060627	東京都港区南青山1-15-9	03-5412-7911	住宅型	首都圏	ジャパンエッセ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	
25	3226	日本フューチャー・インフラファンド	NAF	20060804	東京都中央区日本橋1-4-1	03-3246-3677	ビル	首都圏	三井不動産アコモデーション・インフラ・マネジメント	103-0027	東京都中央区日本橋1-4-1	03-3246-3677	
26	3234	森ビルズリート	MHR	20061130	東京都港区赤坂1-12-32	03-6234-3234	総合型	首都圏	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	
27	3249	産業ファンド	IIF	20071018	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-5293-7091	産業用不動産	全国	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
28	3269	アドバンス・レジデンス	ADR	20100302	東京都千代田区神田神保町1-105	03-3518-0480	住宅型	全国	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	
29	3279	アクティブ・アプロパティーズ	API	20120613	東京都港区南青山1-1-1	03-6804-5671	総合型	全国	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	
30	3281	GLP	GLP	20121221	東京都港区東新橋1-5-2	03-3289-9630	物流型	全国	GLPジャパン・アドバイザーズ㈱	105-7134	東京都港区東新橋1-5-2	03-3289-9630	
31	3282	コンフォリア・レジデンシャル	CRF	20130206	東京都港区南青山1-1-1	03-5770-5710	住宅型	首都圏	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	
32	3283	日本プロジスリート	NPR	20130214	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-6867-8585	物流型	全国	プロジスリート・マネジメント㈱	100-6421	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-6867-8585	
33	3287	星野リゾート・リート	HRR	20130712	東京都中央区京橋3-6-18	03-5159-6338	ホテル	全国	㈱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	
34	3290	Oneリート	ORI	20131009	東京都中央区日本橋2-1-3	03-3242-7155	ビル・商業施設	首都圏	いざりリート・マネジメント㈱	103-0027	東京都中央区日本橋2-1-3	03-3242-7155	
35	3292	イオンリート	AEON	20131122	東京都中央区神田錦町1-2-1	03-5283-6360	商業施設	全国	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	
36	3295	ユー・リット	HLI	20172027	東京都中央区八丁堀2-26-9	03-6222-7250	総合型	首都圏	ユー・リット・マネジメント㈱	104-0032	東京都中央区八丁堀2-26-9	03-6222-7250	
37	3296	日本リート	NRIC	20140424	東京都港区新橋1-18-1	03-5501-0080	総合型	首都圏	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	
38	3451	トセイリート	TRI	20141127	東京都港区虎ノ門4-2-3	03-3433-6320	総合型	首都圏	トセイ・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	
39	3309	積水ハウス・リート	SHR	20141203	東京都港区赤坂4-15-1	03-6447-4870	ビル・住宅	全国	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	
40	3455	ヘルスケア&メディカル	HCM	20150319	東京都千代田区神田小川町3-3	03-5285-2956	ヘルスケア	全国	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	
41	3459	サム・テイル・レジデンシャル	SRI	20150630	東京都千代田区丸の内1-8-3	03-5220-3841	住宅型	全国	サム・テイル・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	
42	3462	野村不動産マスターファンド	NMF	20151002	東京都新宿区西新宿8-5-1	03-3365-8767	総合型	首都圏	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	
43	3463	いちごリート	IHR	20151130	東京都千代田区内幸町1-1-1	03-3502-4874	ホテル	全国	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	
44	3466	ラザール・ロジック	LLR	20160217	東京都千代田区大手町2-1-1	03-6367-5600	物流型	首都圏	ラザール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	
45	3468	スター・アプロパティーズ	SAI	20160420	東京都港区愛宕2-5-1	03-5425-1340	総合型	首都圏	スター・アプロパティーズ投資顧問㈱	105-6218	東京都港区愛宕2-5-1	03-5425-1340	
46	3470	リゾ地方創生リート	MRR	20160729	東京都港区虎ノ門1-1-21	03-6205-4755	総合型	全国	マリエ・アセット・マネジメント㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門1-1-21	03-6205-4755	
47	3471	三井不動産ロジスティクスパーク	MFLP	20160802	東京都中央区銀座6-8-7	03-6327-5160	物流型	全国	三井不動産ロジスティクス・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	
48	3472	大江戸温泉リート	OOR	20160831	東京都中央区日本橋本町3-3-4	03-6262-5200	温浴施設	全国	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	
49	3476	みらい	MIR	20161216	東京都千代田区西神田3-2-1	03-6632-5950	総合型	全国	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	
50	3481	三菱地所物流リート	MEL	20170914	東京都丸の内2-5-1	03-3218-0030	物流型	全国	三菱地所投資顧問㈱	100-0005	東京都丸の内2-5-1	03-3218-0030	03-3218-0035
51	3487	CREロジスティクスファンド	CRE	20180207	東京都港区虎ノ門2-10-1	03-5575-3600	物流型	全国	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	
52	3488	ザイマックスリート	XRI	20180215	東京都港区赤坂1-1-1	03-5544-6880	総合型	全国	㈱ザイマックス	107-0052	東京都港区赤坂1-1-1	03-5544-6880	03-5544-6861
53	3492	カクレベン不動産	TLR	20180727	東京都港区赤坂1-14-5	03-6435-5264	総合型	全国	カクパG不動産投資顧問㈱	107-0052	東京都港区赤坂1-14-5	03-6435-5264	
54	2971	エス・エス・リアルティ	EUR	20190213	東京都千代田区神田駿河台4-2-5	03-6853-6161	商業施設	全国	㈱エス・エス・リアルティ		東京都千代田区神田駿河台4-2-5	03-6853-6161	03-6853-6162
55	2972	サンケイリアルエステイト	SRE	20190312	東京都千代田区大手町1-7-2	03-5542-1316	ビル	全国	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	
56	2979	SOSILA物流リート	SLR	20191210	東京都中央区京橋1-17-10-9F		物流型	全国	住商リアルティ・マネジメント㈱	104-0031	東京都千代田区京橋1-17-10-9F	03-4346-0571	03-4346-0574
57	2989	東海道リート	TKDR	20210620	東京都千代田区永田町1-14-3		総合型	東海地方	東海道リート・マネジメント(株)		東京都千代田区永田町1-14-3	03-3501-7820	
58	401A	霞ヶ関ホテルリート	KHR	2025.8.13	東京都千代田区霞が関3-2-5	03-4334-5092	ホテル	全国	霞ヶ関リート・アドバイザー	100-6036	東京都千代田区霞が関3-2-5	03-4334-5092	

J-REIT 物件取得（2025年9月） 【不動産証券化協会】 単位：百万円

項目	取得額								取得件数							
	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計
2001	358,021	0	0	0	0	0	0	358,021	47	0	0	0	0	0	0	47
2002	279,289	57,595	13,013	0	15,040	0	0	364,937	81	10	6	0	1	0	0	98
2003	341,430	175,161	24,699	0	21,100	0	0	562,390	49	21	13	0	1	0	0	84
2004	423,125	216,725	169,559	0	0	0	0	809,410	59	26	132	0	0	0	0	217
2005	619,021	297,179	376,229	30,145	10,915	0	8,800	1,342,288	104	34	273	8	5	0	1	425
2006	1,114,317	376,821	503,154	45,931	129,907	2,865	11,500	2,184,495	171	49	285	10	23	4	1	543
2007	650,264	266,852	471,044	72,122	20,255	5,600	20,265	1,506,402	83	36	348	14	7	4	11	503
2008	644,173	142,703	139,273	25,890	14,032	0	41,870	1,007,941	87	23	79	5	4	0	10	208
2009	132,599	34,930	56,294	15,590	7,223	0	0	246,636	20	6	27	2	2	0	0	57
2010	345,846	86,357	52,757	39,117	40	0	5,600	529,718	32	15	28	5	1	0	2	83
2011	396,570	105,432	172,205	14,040	22,634	0	0	710,881	49	21	79	6	6	0	0	161
2012	262,089	244,559	140,908	108,430	10,800	2,510	34,984	804,280	41	32	97	23	2	2	5	202
2013	536,334	594,067	305,355	773,977	58,480	1,980	16,346	2,286,539	84	96	216	91	12	2	5	506
2014	775,555	195,801	274,392	214,482	83,021	28,782	23,806	1,595,839	97	44	135	39	48	20	11	394
2015	680,342	305,674	198,708	144,315	193,730	63,411	10,990	1,597,170	119	73	117	26	56	40	3	434
2016	586,794	266,432	169,594	438,861	285,123	6,278	16,161	1,769,243	95	61	101	44	53	5	8	367
2017	323,056	248,732	100,424	330,089	313,535	18,417	5,200	1,339,452	48	51	49	50	37	10	2	247
2018	650,186	190,038	169,287	519,609	218,999	21,675	8,848	1,778,642	99	40	112	87	39	11	3	391
2019	362,233	244,906	107,021	392,625	255,126	38,900	21,415	1,422,226	64	61	83	55	40	13	7	323
2020	341,261	103,197	138,892	627,009	50,296	72,820	59,700	1,393,174	53	28	96	59	15	33	6	290
2021	766,335	182,712	172,874	385,424	22,452	27,237	39,620	1,596,654	71	41	114	34	5	12	5	282
2022	258,062	58,123	168,150	332,336	20,767	33,702	7,190	878,331	34	16	95	39	7	23	6	220
2023	387,901	61,004	155,464	243,594	213,021	26,611	16,734	1,104,329	47	19	100	27	41	14	6	254
2024	299,584	95,494	317,150	264,569	354,275	4,894	8,626	1,344,592	38	22	124	51	45	7	5	292
2025.9	310,352	46,416	141,850	86,338	291,881	12,485	11,463	900,786	38	13	64	18	47	6	4	190

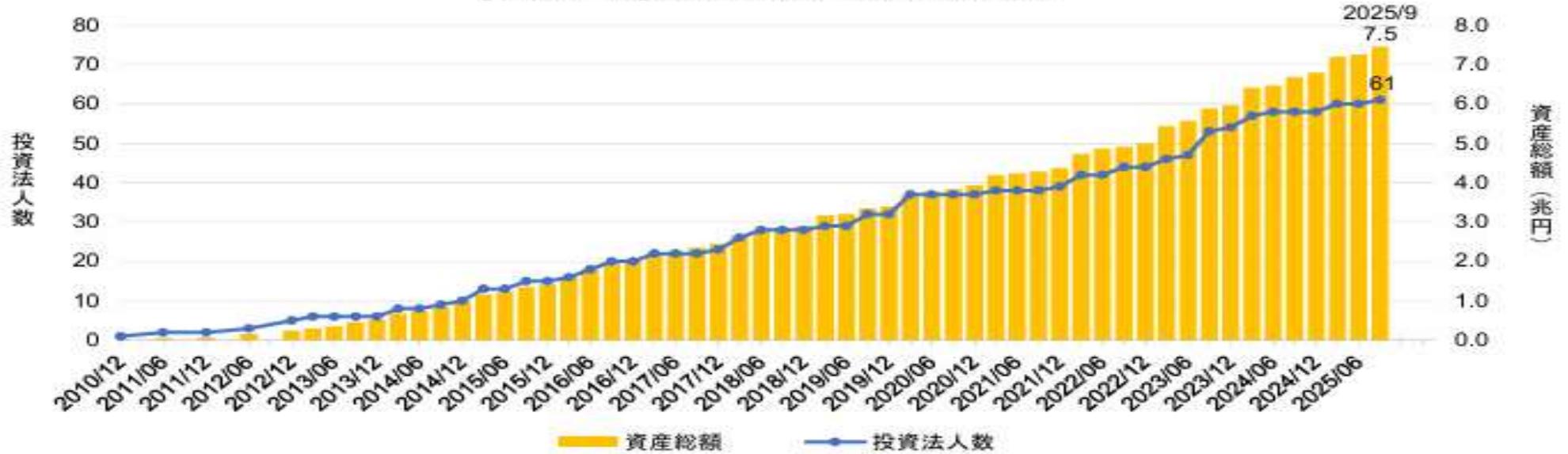
J-REIT 物件譲渡 (2025年9月) 【不動産証券化協会】単位：百万円

項目	譲渡額								譲渡件数							
	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計
2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2003	600	0	0	0	0	0	0	0	600	1	0	0	0	0	0	1
2004	17,384	0	795	0	0	0	0	0	18,180	9	0	2	0	0	0	11
2005	23,725	2,281	7,998	0	0	0	0	0	34,004	14	4	9	0	0	0	27
2006	167,833	8,630	29,884	0	0	0	0	0	206,348	15	2	26	0	0	0	43
2007	89,249	40,172	39,622	0	0	0	0	0	169,043	19	6	33	0	0	0	58
2008	91,043	6,659	69,576	2,200	6,800	0	0	0	176,278	23	2	45	1	2	0	73
2009	89,220	13,110	3,401	8,040	29	0	0	0	113,801	25	4	5	1	1	0	36
2010	142,995	27,461	85,301	9,020	1,400	0	1,827	0	268,005	26	6	66	1	1	0	118
2011	78,682	2,431	53,035	0	0	0	0	0	134,148	13	2	39	0	0	0	54
2012	37,145	13,579	19,121	3,830	1,622	0	0	0	75,297	12	5	23	1	3	0	44
2013	61,058	46,445	12,072	0	2,680	0	0	0	122,255	12	8	14	0	2	0	36
2014	79,524	30,170	21,497	14,000	3,600	5,400	0	0	154,191	18	9	24	2	2	7	62
2015	82,641	73,130	52,188	0	12,259	1,120	0	0	221,338	21	13	29	0	8	1	72
2016	120,894	64,045	12,660	6,559	5,360	0	9,060	0	218,578	34	13	16	3	2	0	69
2017	206,348	62,668	36,933	35,229	0	0	130	0	341,308	36	11	42	8	0	0	98
2018	204,343	102,660	36,855	13,380	14,850	0	0	0	372,089	21	21	28	2	4	0	76
2019	93,867	101,909	82,134	28,782	4,500	0	0	0	311,192	22	24	32	13	1	0	92
2020	139,767	39,275	52,282	32,115	19,843	0	0	0	283,282	32	13	52	9	7	0	113
2021	252,756	101,092	54,621	6,805	27,701	7,800	16,230	0	467,005	34	24	39	2	4	2	109
2022	161,227	46,242	30,195	12,450	29,788	1,450	6,000	0	287,352	35	16	36	4	8	1	103
2023	185,016	90,908	50,982	18,636	3,594	5,905	0	0	355,042	29	15	48	7	2	8	109
2024	461,792	56,281	31,794	68,691	30,895	0	12,875	0	662,327	52	18	28	17	5	0	124
2025.9	340,448	96,914	81,990	112,341	20,246	3,460	20,075	0	675,474	49	23	76	21	7	3	185

VI. 私募リート資産規模の推移(2025.09) 【不動産証券化協会 2025.10.31】

資産総額: 7兆4,506億円、2,066件 61投資法人(2025年09月末日現在)

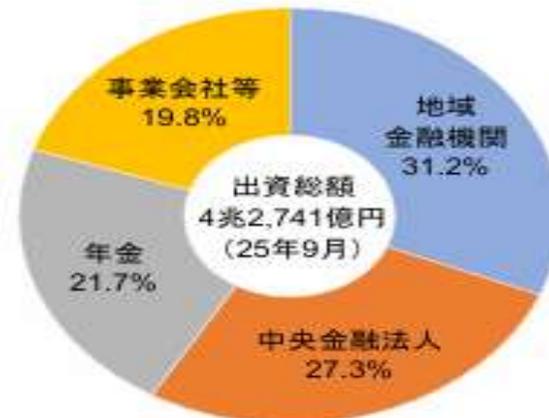
【私募リート】投資法人数と資産総額の推移



【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 61銘柄 (2025年9月30日現在)

私募REIT 銘柄一覧：61法人 (2025.9.30)								
	投資法人名称	運用開始年	運用会社	郵便番号	住所	TEL	FAX	主要株主
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		野村不動産
2	日本オーブメント不動産	201103	三菱地所投資顧問(株)	100-0005	東京都丸の内2-5-1	03-3218-0030	03-3218-0035	三菱地所
3	三井不動産プライベートリート	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		三井不動産
4	ジャパンプライベートリート	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		ゴールドマン・サックス
5	DREAMプライベートリート	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	三菱商事
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		大和証券
7	プロテック・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		東急不動産
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	東京都千代田区内幸町2-1-6	03-5157-6010		ケネティクス
9	丸紅プライベートリート	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1-9-2	03-6256-0200	03-3217-3310	丸紅
10	東京海上プライベートリート	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		東京海上
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	住友商事
12	中央目土地プライベートリート	201502	中央目土地アセット・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	中央日本土地建物
13	SGAM	201503	SGアセット・マネジメント(株)	136-0075	東京都江東区新砂1-8-10	03-5633-7661		SGホールディングス
14	東京建物プライベートリート	201508	東京建物不動産投資顧問(株)		東京都中央区日本橋2-19	03-3548-3351	03-3548-3352	東京建物
15	セコー・プライベートリート	201509	セコー・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		センコーグループホールディングス
16	NTT都市開発・プライベートリート	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	NTT都市開発
17	D&Fインベストメント	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	大和ハウス工業
18	京阪プライベートリート	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		京阪ホールディングス
19	DBJプライベートリート	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		日本政策投資銀行
20	ニッセイプライベートリート	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		日本生命保険
21	地主プライベートリート	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		地主
22	Oneプライベートリート	201703	みずほリート・マネジメント(株)	103-0027	東京都千代田区丸の内1-3-3	03-3242-7153	03-3242-7158	みずほフィナンシャルグループ
23	ヒューリックプライベートリート	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		ヒューリック
24	三井物産プライベートリート	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	三井物産
25	日神プライベートリート	201803	日神不動産投資顧問(株)		東京都新宿区新宿5-8-1	03-5360-2050		日神不動産
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	広島銀行
27	大和証券ホテル・プライベートリート	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		大和証券
28	鹿島プライベートリート	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		鹿島建設
29	三菱HCキャピタルプライベートリート	201903	三菱HC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		三菱HCキャピタル
30	関電プライベートリート	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		関電不動産開発
31	MUFGプライベートリート	201909	三菱UFJ不動産投資顧問(株)	101-0062	東京都港区東新橋1-9-1	03-4332-9951		三菱UFJフィナンシャル・グループ
32	大和ハウスグローバルリート	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	大和ハウス工業
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		ESR
34	大和証券レジデンシャル・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		大和証券
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	三菱商事
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		第一生命保険
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	両備ホールディングス
38	SMBICプライベート	202103	(株)SMBICリート・マネジメント		東京都中央区八重洲1-3-4	03-5202-8225		三井住友フィナンシャルグループ
39	安田不動産プライベートリート	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	安田不動産
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		長谷工エコーポレーション
41	JR九州プライベートリート	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		九州旅客鉄道
42	フージャースプライベートリート	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3-4-16	03-3243-8118		フージャースコーポレーション
43	アドハンス・プライベート	202207	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		伊藤忠商事、伊藤忠都市開発
44	農中JAMLリート	202209	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		農林中央金庫、JA三井リース
45	清水建設プライベートリート	202301	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		清水建設
46	JR東日本プライベートリート	202303	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		東日本旅客鉄道
47	FJプライベート	202304	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		福岡地所
48	大成建設プライベートリート	202307	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		大成建設、大成有楽不動産
49	日鉄興和不動産プライベート	202308	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		日鉄興和不動産
50	SBIプライベートリート	202308	SBIプライベートリ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		SBIホールディングス
51	西松プライベートリート	202309	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		西松建設
52	大阪ガス都市開発プライベートリート	202309	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		大阪ガス
53	JR西日本プライベートリート	202309	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		西日本旅客鉄道
54	南海プライベートリート	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		南海グループ
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		第一生命保険
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	スポンサー企業20社
57	東京ガス不動産プライベートリート	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		東京ガス
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(株)		東京都港区虎ノ門2-10-1	03-5572-6401	03-5572-6402	シーアールイー
59	東京メトロプライベートリート	2025.03	東京メトロアセット・マネジメント(株)		東京都台東区上野3-1-2	03-6284-3090		東京地下鉄
60	りそなプライベートリート	2025.03	りそな不動産投資顧問(株)		東京都江東区木場1-5-2	03-6837-3900		りそな銀行
61	戸田建設プライベートリート	2025.07	戸田建設不動産投資顧問(株)		東京都中央区銀座1-15-6	03-6271-0778		戸田建設

VII. 私募ファンドの現状（2025年6月末基準）

第7回「不動産私募ファンドに関する実態調査」 2025年7月

2025年6月末時点：不動産私募ファンドは約44.9兆円と推計

【不動産証券化協会】【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2025.9.19

1. 私募ファンドとJ-REITの市場規模推移（単位：兆円）

年	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.06
私募ファンド [※]	20.2	22.5	24.1	29.7	35.0	40.8	44.9
J-REIT	19.0	20.2	21.2	21.8	22.7	23.4	23.6

● 前回調査の運用資産額（2024年12月末時点：40.8兆円）から約4.0兆円増加し、増加率は前回の+5.7%から今回+10.0%へと拡大した。

■ 2025年上半期は、1月の日銀による政策金利引き上げ、トランプ関税など不動産市場への影響が懸念されるイベントが複数発生したものの、結果として不動産私募ファンド市場へのマイナスのインパクトは観測されていない。

■ 国内投資家は、全般的に投資姿勢はやや改善しており、海外投資家はアジアの投資家を中心に日本の不動産への投資を積極化させる姿勢が目立った。引き続き不動産投資市場に国内外の豊富な投資資金が流入している。デット資金調達環境についてもあまり変化はないと考える運用会社が大半を占めている。

■ エクイティ投資意欲は概ね堅調。現時点でトランプ関税や日銀の利上げ、健育費の高騰の影響は限定的だが、今後の動向には注視が必要

第7回「不動産私募ファンドに関する実態調査」

国内投資家・海外投資家のプロパティタイプ別投資額

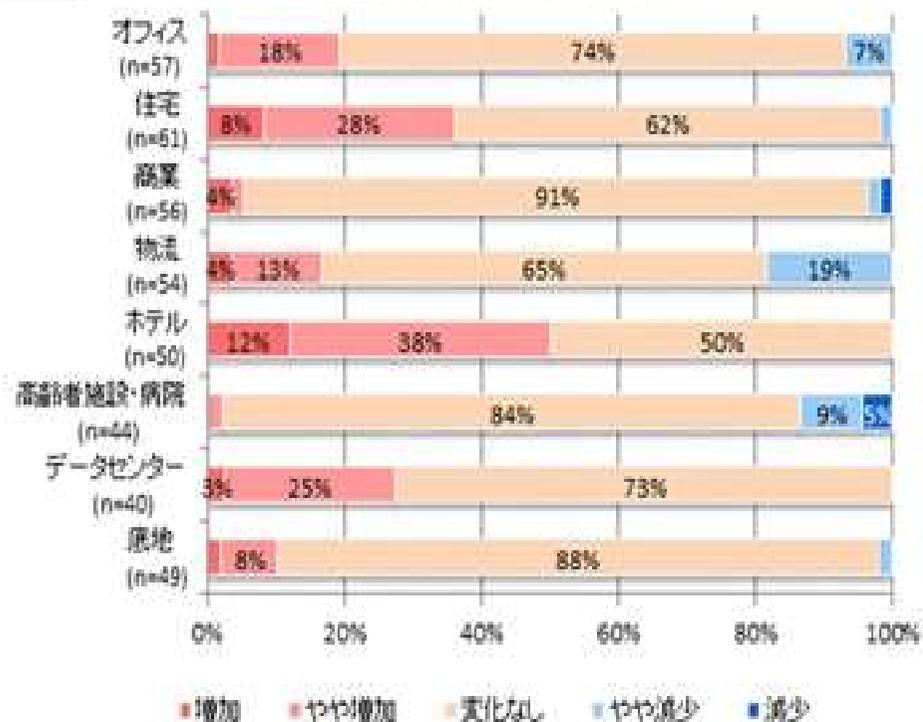
●「ホテル」「住宅」「データセンター」の順で増加傾向

●海外投資家の日本に投資する理由「イールドギャップにより相対的に魅力が高い」

【不動産証券化協会】(株)三井住友トラスト基礎研究所 2025.9.19

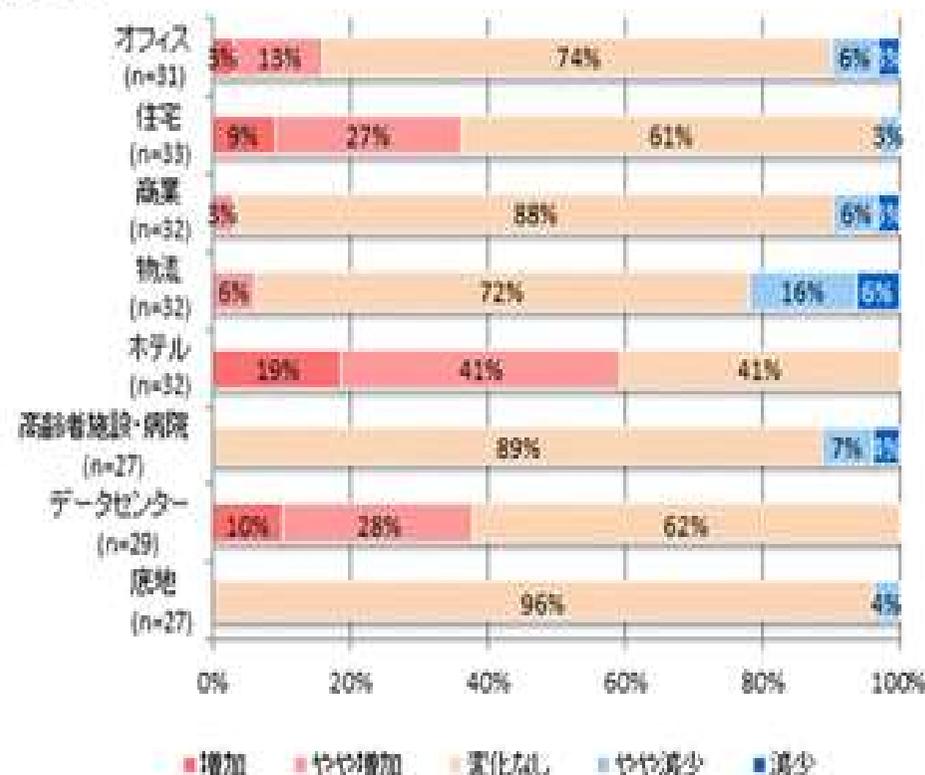
図表3-1

<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>



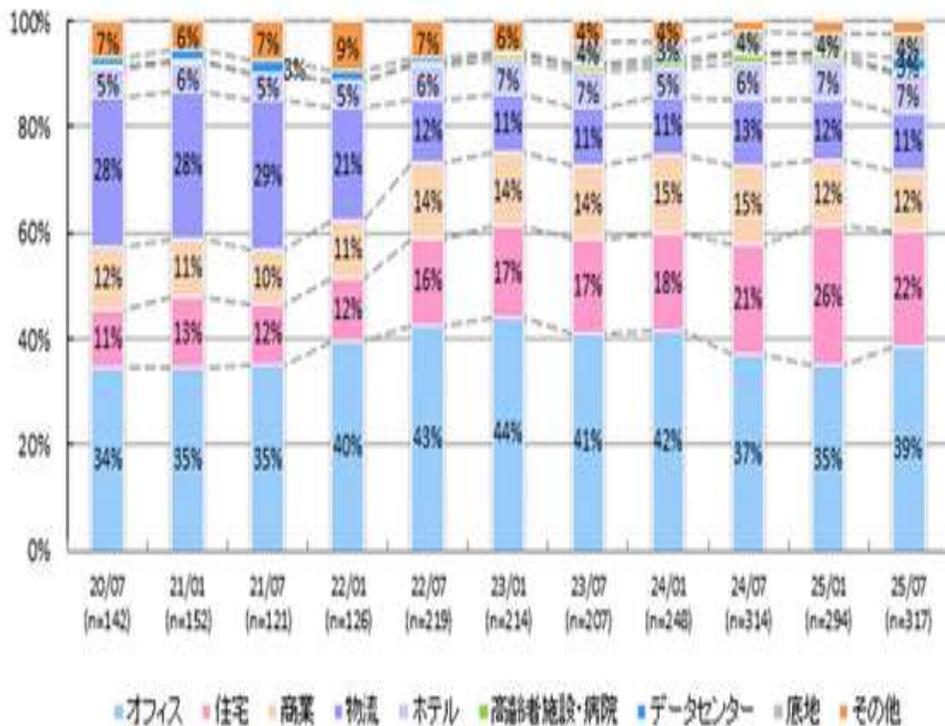
第7回「不動産私募ファンドに関する実態調査」

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)

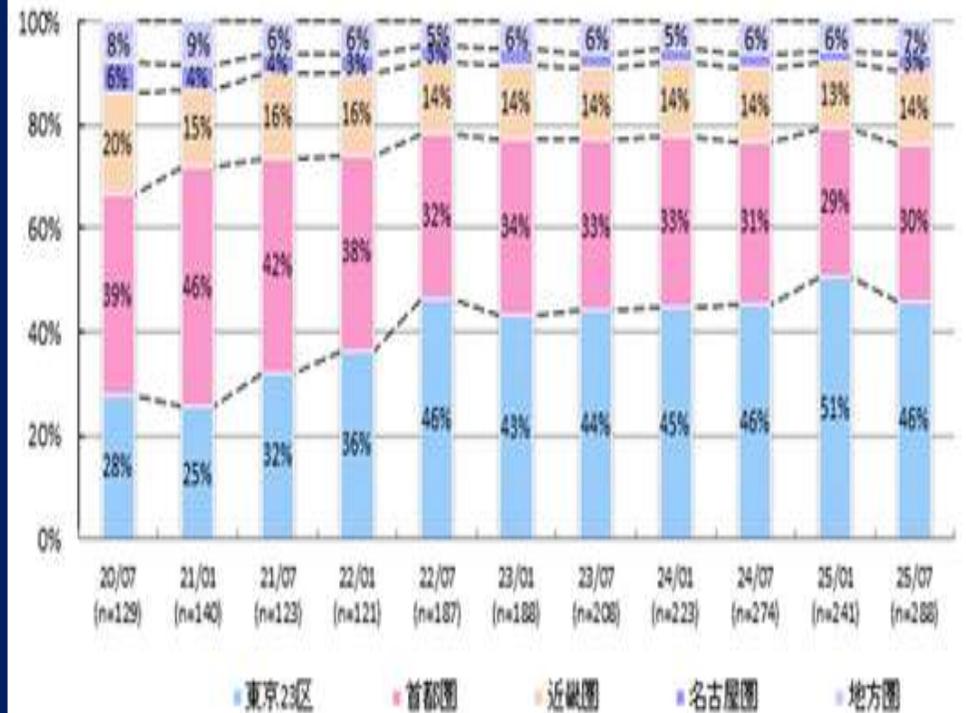
- 私募ファンド数の合計は1,115本、一社当たり運用ファンド数の平均13.1本
- 「オフィス」が39%を占め「住宅」「商業」「物流」と続いた。「住宅」の割合が減少傾向
- 運用資産額割合は「東京23区」が46%「首都圏」30%で全体の76%を占めている。

【不動産証券化協会】 【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2025.9.19

図表12 <物件タイプ別の内訳(金額ベース)>



図表14 <投資エリア別の内訳(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

総額 【68.8兆円】	J-REIT (23.9兆円)	私募REIT (7.4兆円)	私募ファンド (44.9兆円)
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%)

VIII.不動産投資レポート

『不動産クォーターリー・レビュー2025年第2四半期』

2025年8月12日 【ニッセイ基礎研究所】

1.経済動向と住宅市場

- ・8/15公表予定の2025年4-6月期の実質GDPは、前期比+0.2%（前期比年率+1.0%）のプラス成長になったと推計される。
なお、7-9月期については、米国の関税引き上げによる輸出の落ち込みを主因としてマイナス成長となる可能性がある。
- ・ニッセイ基礎研究所は、6月に経済見通しの改定を行い、実質GDP成長率は2025年度+0.3%、2026年度+0.9%と予想する。
- ・2025年度後半以降は、関税引き上げの影響が徐々に減衰し、輸出が下げ止まる中、国内需要が増加し、潜在成長率を上回る年率1%程度の成長が続くと予想される。
- ・住宅市場では、住宅価格が上昇する中、新規供給は低調に推移している。2025年4-6月期の新設住宅着工戸数は前年同期比▲25.6%の約15.5万戸となった。
首都圏のマンション新規発売戸数は前年同期比▲6.0%減少の3,935戸、中古マンションの成約件数は前年同期比+29.2%増加の12,090件となった。

2.地価動向 『地価は、住宅地、商業地ともに上昇している』

「地価lookレポート」（2025年第1四半期）によると、全国80地区のうち、上昇が「80」横ばいが「0」下落が「0」となり、5四半期連続ですべての地区が上昇となった。

3.不動産サブセクターの傾向

①オフィス →東京オフィス市場は賃料上昇が拡大し回復基調が強まっている。

- ・三鬼商事によると、2025年6月の東京都心5区の空室率は3.37%（前月比▲0.19ポイント）、平均募集賃料は20,877円（前月比+0.5%）となり、17カ月連続で上昇となった。
- ・他の主要都市では、札幌と福岡を除き、空室率は前年比で低下し、賃料についても好立地の物件を中心に上昇基調が継続している。

②賃貸マンション →東京23区における転入超過数は、昨年8月以降、11カ月連続で前年同月を下回っており、都心回帰の動きには鈍化がみられる。

- ・東京23区のマンション賃料は、全ての住居タイプで前年同期比プラスとなった。

③商業施設・ホテル・物流施設 →ホテル市場では、インバウンド需要が拡大しているものの、日本人の宿泊需要の低迷を受け、全体の伸び率は鈍化している。

- ・商業セクターでは、円高の影響などを背景に高額商品のインバウンド消費が落ち込み、百貨店の売上高が減少が続いている。
- ・2025年4-6月の小売販売額は、百貨店が▲6.5%、スーパーが+3.5%、コンビニエンスが+1.7%となった。
- ・2025年4-6月累計の延べ宿泊者数は前年同期比+0.5%（2019年同期比+6.7%）増加し、このうち日本人が▲3.7%、外国人が+12.1%となった。
- ・物流賃貸市場では、首都圏の空室率が外縁部を中心に高止まりしている。首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率は10.9%（前期比▲0.2ポイント）となった。

4.J-REIT市場

- ・2025年第2四半期の東証REIT指数は、2025.3月末比+5.2%上昇した。オフィスが+6.3%、住宅が+4.2%、商業・物流等が+4.3%となった。
- ・J-REITによる第2四半期の物件取得額は1,954億円となり、前年同期比▲18%減少した。2025年上期累計では、5,753億円（同23%）となった。
- ・アセットタイプ別ではオフィス（32%）ホテル（26%）物流施設（12%）住宅（21%）商業施設（6%）底地他（3%）となった。

第52回不動産投資家調査(2025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」2025年4月1日現在、調査対象175社 回収数151社【単位%】

■今後1年間の不動産投資に対する考え方(複数回答あり)

「積極的に行う」:94% / 「当面控える」:5% / 「既存物件を売却する」:29%

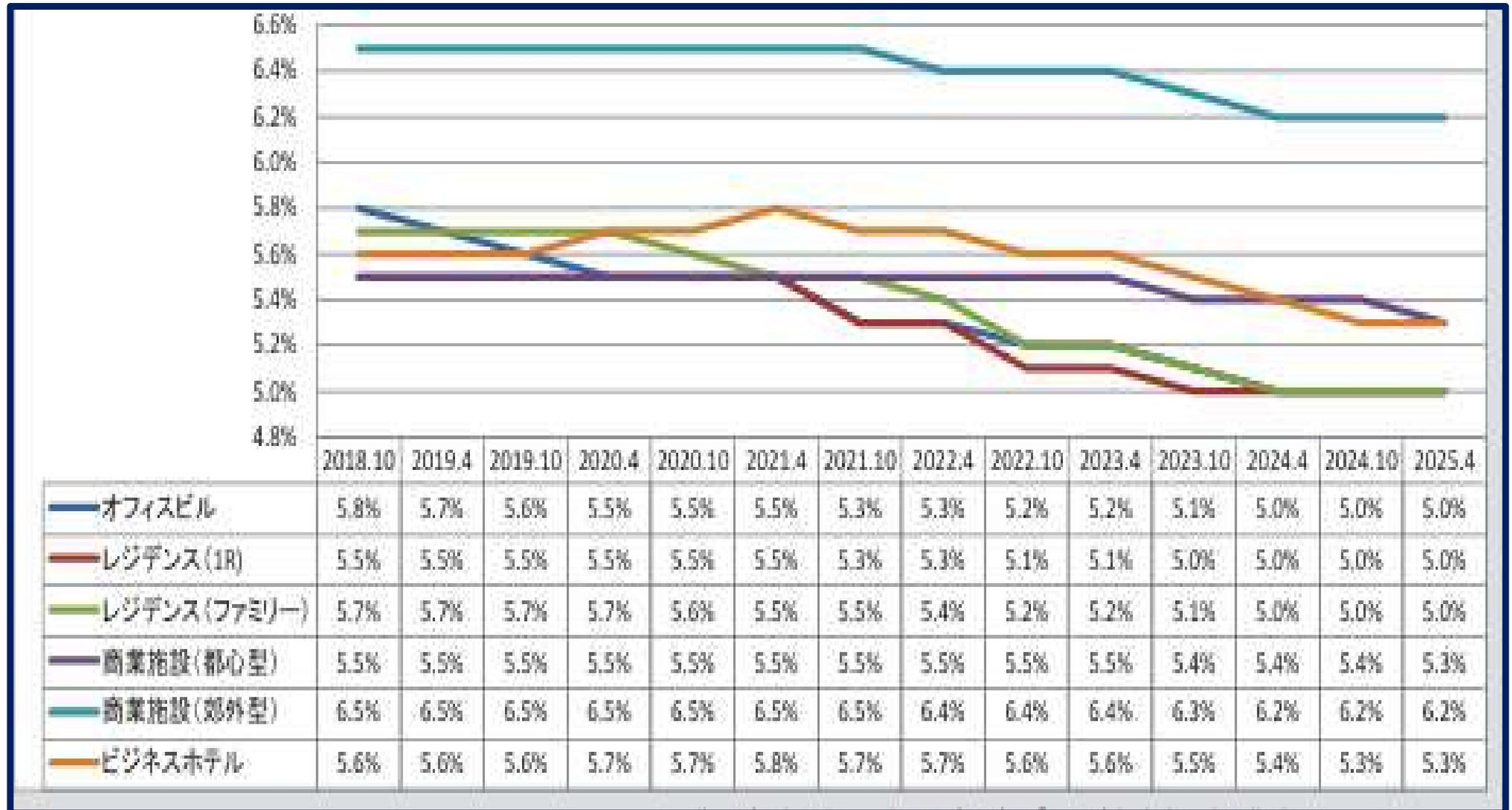
●緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されている。

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	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	
		3.2	3.3	5.1	3.7	3.8	3.8	3.8	4.2
札 幌	駅前通り	4.9	5.3	6.0	5.0	5.0	---	---	5.0
仙 台	青葉通り	5.0	5.3	6.2	5.0	5.0	---	---	5.3
横 浜	西口	4.4	4.5	5.5	4.3	4.3	---	---	---
名古屋	名駅周辺	4.4	4.6	5.7	4.5	4.5	4.4	4.4	5.0
大 阪	梅田地区	4.0	4.3	5.3	4.3	4.3	4.2	4.2	4.6
広 島	紙屋町	5.2	5.3	6.2	5.0	5.1	---	---	---
福 岡	天神地区	4.5	4.6	5.7	4.5	4.5	4.5	4.5	4.8

※ 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

仙台市の期待利回り

第52回不動産投資家調査(2025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」2025年4月1日現在、調査対象175社 回収数151社【単位%】



アジア太平洋地域投資家意識調査 2025

●日本に拠点を置く投資家の投資意欲は引き続き旺盛
投資戦略はコア投資からバリューアッド投資へ関心がシフト

【CBRE・2025.02】

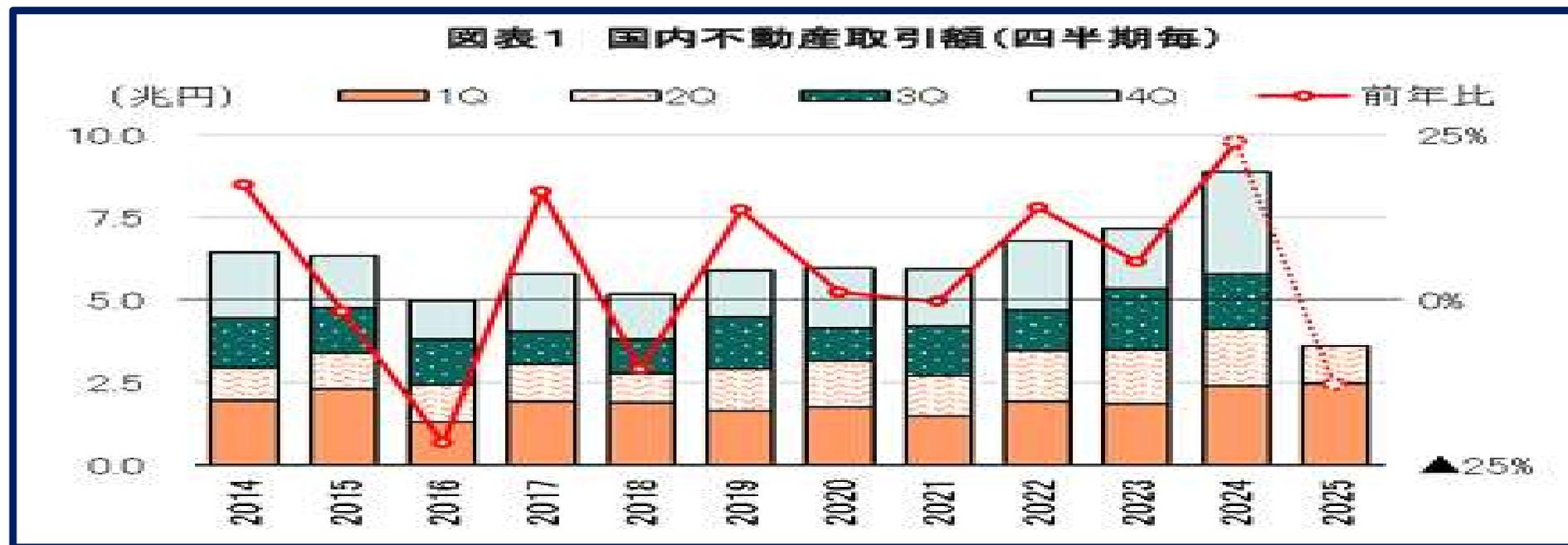
- 1.金融政策:** 投資家の78%は2025年末までの政策金利上昇幅が50bps以下に留まると想定
- 2.リスク要因:** 前回に引き続き「人件費や建築費の高騰」が最多
- 3.取得・売却意欲:** 取得について、9割の投資家が増加または横ばいと想定
売却について、8割の投資家が増加または昨年と同水準と見込む
- 4.選好するアセットタイプ:** 「住宅」が引き続き人気、物流施設の順位は前回調査から上昇
- 5.投資戦略:** 「バリューアッド」を選択した投資家が全体の36%と最多。
全てのアセットでバリューアッドがトップ
- 6.不動産価格の方向性:** 「物流施設」を除く全てのアセットタイプで価格上昇を期待する割合は増加
- 7.オルタナティブアセット:** 「冷凍・冷蔵倉庫」「ライフサイエンス施設」への関心が高まる
- 8.APACにおける魅力的な投資先:** 6年連続で「東京」が1位
- 9.サステナビリティへの取り組み:** 既存ビルの改修による高効率化・環境認証取得」が引き続き中心

不動産投資市場動向【2025年上期】

日本市場の取引額は高水準を維持

【ニッセイ基礎研究所：2025.9.18】

- ・国内の不動産取引動向（2025年上期）：取引総額：約3.6兆円（前年比▲13.0%）
- ・用途別取引割合：オフィス約1.63兆円（45%）産業施設約4300億円（12%）ホテル約3100億円（9%）賃貸マンション約4600億円（13%）商業施設約4500億円（12%）開発用地約2800億円（8%）ヘルスケア約300億円（1%）データセンター約100億円（0%）
- ・ヘルスケアやオフィスが増加した一方、データセンター、ホテル、賃貸マンションが大幅に減少。
- ・投資主体別：国内資本約2.65兆円、外国資本約9500億円（米国47%、カナダ22%、シンガポール14%）



不動産市況アンケート

【ニッセイ基礎研究所】

第21回不動産市況アンケート

【ニッセイ基礎研究所・2025.2.4】

送付数:200名・回答者数:117名・回収率:58.5%

1.不動産投資市場の景況感

「不動産投資市場全体」: 現在の景況感は良好。前回調査からプラスの回答が増加
良い、やや良い(71%) 平常・普通(24%) やや悪い、悪い(5%)

「6か月後の景況見通し」: 「変わらない」が増加し、「悪化」が減少。
良くなる、やや良くなる(19%) 変わらない(67%) やや悪くなる、悪くなる(15%)

2.投資セクター選好

「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資セクター」

ホテル(73%)産業関係施設(61%) 賃貸MS(35%) オフィスビル(30%)

「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資エリア」

東京都心5区(73%) 福岡市(13%) 大阪市(9%) 東京都区部(9%)

3.不動産投資市場のリスク要因

国内金利(71%) 建築コスト(62%) 米国政治・外交(44%) 人口移動・高齢化(17%)

欧米経済(16%) 国内景気(17%) 中国経済(12%) 賃貸市況(10%)

4.東京の不動産格のピーク時期: 2025年との回答が35%

※2024年の不動産取引額は4兆8439億円(前年対比+36%増加)

アセットブレインズ仙台ネットワーク

第20回不動産市況アンケート

【ニッセイ基礎研究所・2024.1.30】

送付数:200名・回答者数:111名・回収率:55.5%

1.不動産投資市場の景況感

「不動産投資市場全体」: 現在の景況感は良好。
良い、やや良い(59%) 平常・普通(29%) やや悪い、悪い(12%)

「6か月後の景況見通し」: 「悪化」との回答が減少し、非観的な見方が弱まった。
良くなる、やや良くなる(19%) 変わらない(61%) やや悪くなる、悪くなる(20%)

2.投資セクター選好

「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資セクター」

ホテル(65%)産業関係施設(52%) 賃貸MS(41%) 物流施設(28%)

「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資エリア」

東京都心5区(59%) 福岡市(20%) 札幌市(14%) 東京都区部(11%)

3.不動産投資市場のリスク要因

建築コスト(68%) 国内金利(59%) 欧米経済(27%) 米国政治・外交(22%)

中国経済(21%) 国内景気(17%) 賃貸市況(16%) 地政学リスク(15%)

4.東京の不動産格のピーク時期: 2023年あるいは現時点との回答が35%

アセットブレインズ仙台ネットワーク

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 022-773-0885 FAX 022-374-4589
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営業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 健常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

信販会社・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』『各種農業交流会・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



アセットブレインズ仙台ネットワーク

200回・26年間の歩み

仙台アセットマネジメント研究会



プロジェクトテーマ

- A.不動産証券化ビジネス 「地方都市における不動産証券化の啓蒙活動とセミナーの開催」
- B.高齢者関連ビジネス 「民間企業の参入できる高齢者関連ビジネスの研究」
- 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」

定額セミナー

- 「不動産ファンドフォーラム」
- 「不動産市場動向セミナー」
- 「不動産特別セミナー」
- 「エコノミーアンドマネーチェック」



▲不動産ファンドフォーラム
レジュメ



▲不動産市場動向セミナー
会場状況

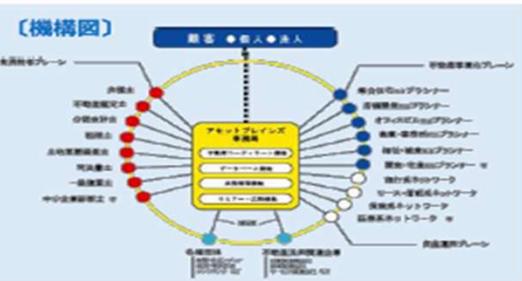
定期レポート

- 「仙台・東北圏の最新不動産事情」（年2回）
- 「仙台圏の開発動向」（年1回）
- 「宮城県・東北圏のJ-REIT」（年1回）

出前セミナー



▲出前セミナー会場風景



不動産ファンドフォーラム2024イン仙台

テーマ	地方都市における地方創生セミナー		
日時	令和6年11月8日（金）	会場	江陽グランドホテル4階「銀河」
冒頭挨拶 最新レポート解説	「仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情2024・秋」 主催者：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		
第1部	「地域特化型私算REIT「北海道リート投資法人」の概要と基本方針」 講師：北海道リート投資法人・執行役員/北海道アセットマネジメント株式会社・代表取締役 濱野 恭義氏		
第2部	「日本の不動産投資市場の現状と今後の動向について」 講師：公立大学法人宮城大学・客員教授/一般社団法人不動産証券化協会 フェロー 田邊 信之氏		



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

「信頼の企業」を目指すナカリグループ

タカラ米穀(株) 米穀登録小売
ボン・リー宮城 米飯の製造・販売
オールライスメーカー ナカリ株式会社
(有)宮城ライス 米穀登録卸
(株)ナカリ エステート 不動産業

○…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。

【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 七十七銀行・三井住友銀行・三菱東京UFJ銀行 他
取引銀行
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)

ナカリグループの紹介

会社概要

NAKARI

“投資用・事業用不動産の情報ステーション”

株式会社 ナカリエステート

HP : <http://www.nakari-estate.jp/>

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

会社概要

- ・所在地：〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号
TEL : 022-375-9424 FAX : 022-374-4569
- ・設立：昭和61年8月
- ・資本金：1,000万円
- ・代表取締役：中村 信一郎
- ・常務取締役：佐々木 正之（ナカリグループ不動産事業・総括責任者）
- ・事業内容
【ナカリグループ所有不動産のアセットマネジメント業務、資産管理・運用全般】
【分譲事業】宅地造成・建売住宅販売、収益物件一棟売り等
【仲介事業】投資用・事業用不動産の企画仲介業務、出店テナントの仲介業務等
【企画・コンサル事業】収益物件の企画、複合商業施設の企画、不動産証券化の提案等

主催団体 “専門家100名による資産活用コンサルタント組織”

アセットブレインズ仙台ネットワーク

「仙台アセットマネジメント研究会」

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

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

所在地：〒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

- ・設立：平成10年9月 ・事務局長：佐々木 正之
- ・メンバー：「不動産・建設部会」「金融部会」「法務・マスコミ部会」の専門家約100名
- ・例会：タイムリーなテーマにて例会やオープンセミナーを開催
- ・定期セミナー：「不動産ファンドフォーラム」「不動産市場動向セミナー」等
- ・定期レポート：「仙台・東北圏の最新不動産事情」「仙台圏の開発動向」等
- ・講演：「全国宅地建物取引業協会」「全日本不動産協会」「不動産鑑定士協会」「仙台商工会議所」「不動産証券化協会」「日本不動産研究所」「不動産コンサルタント協会」「環境不動産普及促進機構」「賃貸住宅フェア」他

不動産事業の実績

ナカリグループ 不動産事業の実績

●賃貸事業

物件名称	規模	構造	建物面積
アーバンハイツ上杉	29戸	RC造6階建	1,219㎡
アーバンハイツ館町	20戸	RC造4階建	692㎡
アーバンハイツ八乙女Ⅰ	9戸	木造2階建	261㎡
アーバンハイツ八乙女Ⅱ	8戸	鉄骨造2階建	211㎡
アーバンハイツ上谷刈	24戸	RC造4階建	714㎡
アーバンハイツ吉岡南Ⅰ	14戸	木造2階建	325㎡
アーバンハイツ吉岡南Ⅱ	4戸	木造2階建	173㎡
アーバンプラザ花京院	42戸	RC造10階建	3,318㎡
アーバンライフ苫竹	8戸	鉄骨造2階建	240㎡
アーバンハイツ南仙台	5戸	木造2階建	212㎡
アーバンハイツ松陵Ⅰ	9戸	木造2階建	483㎡
アーバンハイツ松陵Ⅱ	6戸	木造2階建	316㎡
アーバンハイツ東照宮	13戸	鉄骨造3階建	479㎡
アーバンプラザ北四番丁	30戸	RC造8階建	1,300㎡
アーバンプラザ立町	78戸	RC造14階建	2,479㎡
グランエターナ仙台木町通	60戸	RC造13階建	2,393㎡
ノーブルプレイス北四番丁	84戸	RC造12階建	3,127㎡
アーバンレジデンス勾当台	27戸	RC造10階建	1,825㎡
アーバンプラザ小田原	50戸	RC造9階建	1,459㎡
アーバンレジデンス榴岡公園	80戸	RC造11階建	3,122㎡
510ビル	商業ビル	鉄骨造5階建	2,570㎡



●駐車場事業

物件名称	台数	物件名称	台数
アーバンパーク 東八番丁	60台	アーバンパーク上谷刈	12台

●分譲事業

物件名称	戸数	構造
レジオンス仙台南	40戸	RC造7階建
アーバンハイツ郡山	27戸	RC造3階建
アーバンハイツ弥生町	24戸	RC造3階建
アーバンハイツ柏木	53戸	RC造7階建
アーバンステイツN	50戸	RC造8階建
アーバンハイツ福住Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ	99戸	RC造3階建
ケンジントンの森	28戸	RC造3階建

物件名称	棟数
アーバンタウン四郎丸	13棟
アーバンタウン鶴ヶ谷東	10棟
アーバンタウン上愛子	10棟
アーバンタウン栗生	8棟
アーバンタウン岩沼中央	8棟