



最新トレンド情報

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

『不動産ファンドフォーラム2025イン仙台』開催 ～9月時点の事業用不動産 前年同期比で件数は減少、金額は横ばい～

11月21日にアセットブレインズ仙台ネットワーク「仙台アセットマネジメント研究会」主催の『不動産ファンドフォーラム2025イン仙台』が、仙台商工会議所7階大会議室及びWEB配信形式で開催され、会場は約120名が参加した。



※セミナー会場内の様子

今年のファンドフォーラムでは、国内の不動産投資市場の現状分析と地方不動産マーケットの実態について講演が行われた。当日のプログラムは、以下の通り。

- 冒頭挨拶・最新レポート解説：『仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2025・秋』
アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長 佐々木 正之氏
- 第1部：『「仙台オフィス市場」の現況と見通し
～新規オフィス需要の分析と地方主要4都市（札幌・仙台・広島・福岡）の新規供給動向について～』
株式会社ニッセイ基礎研究所 金融研究部不動産投資チーム 上席研究員 吉田 資氏
- 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
～インフレ環境下における不動産投資市場の現状と今後の不動産投資ビジネスの視点～』
公立大学法人宮城大学 名誉教授 一般社団法人不動産証券化協会 フェロー 田邊 信之氏

■【冒頭挨拶】『仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2025・秋』

冒頭挨拶では、仙台圏の収益不動産市場全体の動向に加えて、今年9月までの取引状況をデータを基に解説があった（※主に3億円以上の物件を対象）。

今年9月時点では、件数は58件（前年同時期比約91%）、金額は821.72億円（前年同時期比約97%）と、昨年同時期比で取引件数は減少、金額は横ばいとなった（資料①③）。

種類別では、「土地」の件数・金額ともに減少（前年比-5件・-131.65億円）した（資料②③）。

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が見られ、成約までに時間がかかる案件が増加しているとのことだ。

≪資料① 仙台圏の事業用不動産取引状況（2025年4月現在）≫

	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	2025年1-9月
件数	80	85	80	70	72	62	72	74	51	61	105	84	87	58
金額	680.00	1123.30	784.35	1200.60	932.72	852.72	1056.03	1074.62	616.62	591.65	1311.77	934.8	1176.35	821.72
平均単価	8.5	13.2	9.8	17.2	13.1	13.7	14.7	14.5	12	9.7	12.49	11.1	13.52	14.2



※2012～2024年／年間集計データ ※2025年のみ／1～9月のデータ集計



※佐々木正之事務局長レジュメ



※冒頭挨拶／佐々木事務局長

◀資料②【種類別】件数・金額推移▶

件数	種類/年	2024年9月		2025年9月		金額 (億円)	種類/年	2024年9月		2025年9月	
		件数	割合	件数	割合			金額	割合	金額	割合
		土地	31	48.4%	26			44.8%	土地	349.51	41.3%
マンション	16	25.0%	18	31.0%	マンション	137.60	16.3%	198.16	24.1%		
ビル	7	10.9%	8	13.8%	ビル	103.30	12.2%	137.90	16.8%		
商業施設	5	7.8%	2	3.4%	商業施設	43.00	5.1%	21.20	2.6%		
物流施設	5	7.8%	2	3.4%	物流施設	211.90	25.1%	225.00	27.4%		
ホテル	0	0.0%	2	3.4%	ホテル	0.00	0.0%	21.60	2.6%		
その他	0	0.0%	0	0.0%	その他	0.00	0.0%	0.00	0.0%		
合計		64	100.0%	58	100.0%	合計	845.31	100.0%	821.72	100.0%	

◀資料③ 事業用不動産取引状況 (2025年9月) ▶

※アセットブレインズセミナー資料より抜粋、一部加筆

■取引状況は前年同時期より件数は減少、金額は横ばい(カッコ内は各年比)

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・約91%) 金額845.31億円(-23.59億円・約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(カッコ内は前年差と前年比)

「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。

■【第1部】『「仙台オフィス市場」の現況と見通し』

【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』

第1部講演では、仙台を含む地方4都市のオフィス市場を、需給・賃料・新規供給計画から整理し、中期見通しについての解説があった。

また、第2部講演では、インフレ環境下における日本の不動産投資市場の現状と今後の視点について解説があった。

3名の講師とともに、緻密かつ豊富なデータ分析をもとにした興味深い講演に、深く聴き入る方が多かった。セミナー終了後は、名刺交換会が行われ多くの方が交流を深めた。



※第1部 吉田 資氏レジュメ



※第1部講師/吉田 資氏



※第2部 田邊 信之氏レジュメ



※第2部講師/田邊 信之氏

詳細な資料、及び当日のセミナー動画視聴を希望の方は、以下の問合せ先まで。

アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局

電話 022-773-6685

アセットブレインズ仙台ネットワーク
ホームページはこちらから▶

