

不動産市場動向セミナー2015イン仙台

2015年(平成27年)5月26日(火)

会 場:せんだいメディアテーク 7階スタジオシアター

仙台圏の最新不動産事情2015・Spring編

“データーから読み取る最新不動産の動向について”

第1部:16:00~17:10

『仙台圏の居住用不動産の最新事情と今後の見通し』

講 師:株式会社シーカーズプランニング 代表取締役 佐々木 篤

休 憩:17:10~17:20

第2部:17:20~18:30

『仙台圏の投資用・事業用不動産の最新事情と新CRE戦略』

講 師:株式会社ナカリエステート 常務取締役 佐々木正之

名刺交換会:18:30~(セミナー終了後、会場内にて行います)

懇親会:19:00~21:00 会費:5000円

会 場:ホテルグランテラス仙台南分町 10階

【主催】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」

第2部

仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情 と新企業不動産(CRE)戦略

“データーから読み取る事業用不動産動向について”

《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:022-371-6880

事務局長:佐々木 正之

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

E-mail: asset-b@ac.auone-net.jp

インデックス

I.日本の不動産証券化の現状

II.J-REITの現状

III.私募ファンドの現状

IV.不動産売買実態調査・新企業不動産(CRE)戦略

V.仙台・東北圏の最新不動産事情

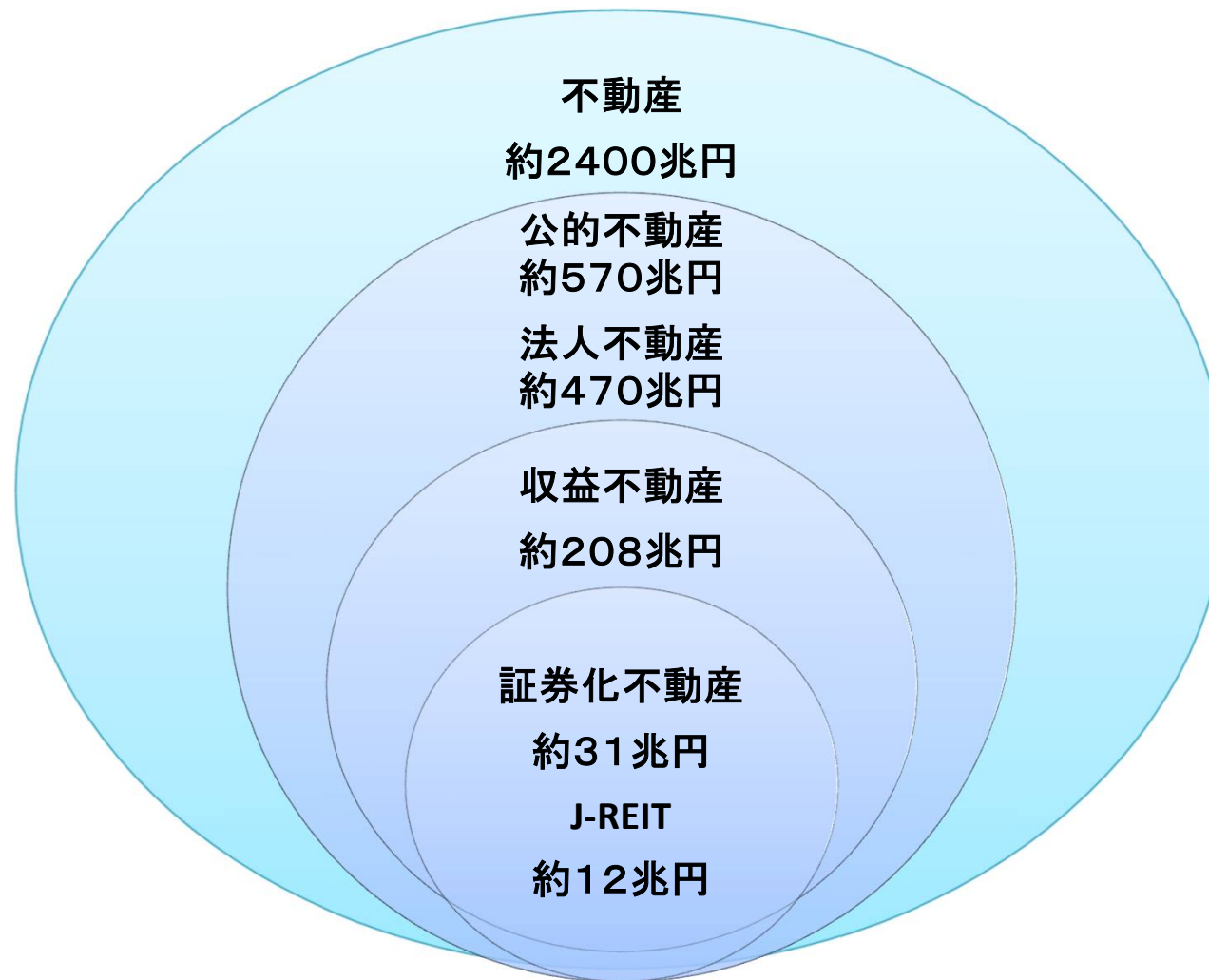
VI.仙台・東北圏の投資用・事業用不動産動向

**VII.アセットブレインズ仙台ネットワークの紹介
ナカリグループ・「ナカリエステート」の紹介**

I .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2014年】



I -2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2014年5月30日】

単位10億円	年 度	資産額	件 数	J-REIT	J-REIT以外
取 得	2001	2,778	377	611	2,167
	2002	2,541	381	305	2,236
	2003	3,984	744	676	3,308
	2004	5,335	1,329	895	4,440
	2005	6,930	2,090	1,772	5,158
	2006	8,273	2,168	2,031	6,242
	2007	8,884	1,935	1,679	7,205
	2008	2,838	552	628	2,210
	2009	1,798	326	439	1,359
	2010	2,195	518	604	1,591
	2011	2,341	576	792	1,549
	2012	3,345	685	1,555	1,790
	2013	4,394	991	2,237	2,157
譲 渡	2010	2,966	959	225	2,741
	2011	2,998	881	111	1,560
	2012	4,045	918	58	3,987
	2013	5,949	944	142	5,807

Ⅱ .J－REITの現状

Ⅱ -1.J-REITの実績

【不動産証券化協会】(単位億円)

年	銘柄	時価額	物件数	資産額	オフィス	住宅	商業	その他
2001	2	2,216	44	3,705	-	-	-	-
2002	6	5,027	132	6,523	-	-	-	-
2003	10	9,196	195	12,848	9,783	377	2,327	361
2004	15	1,7808	380	20,774	13,807	2067	4,400	500
2005	28	28,456	747	33,917	19,897	5,757	7,212	1,051
2006	40	49,492	1,227	5,4046	29,709	10,523	10,829	2,975
2007	42	51,427	1,567	67,757	35,616	14,834	13,134	4,173
2008	41	26,553	1,718	74,481	41,296	13,726	14,363	5,096
2009	41	27,381	1,768	75,725	41,696	14,245	1,4466	5,318
2010	35	37,015	1,831	78,080	43,381	14,441	14,191	6,067
2011	34	2,9413	1,930	83,368	46,381	15,410	15,039	6,562
2012	37	45,132	2,084	90,523	48,482	16,596	17,014	8,431
2013	43	76,144	2,545	112,102	53,180	19,525	21,840	17,588
2014	49	105,784	2,863	126,562	59,649	21,943	23,187	21,815
2015.3	51	107,158	3,000	130,910	60,998	22,269	24,656	22,987

Ⅱ -3.J-REITの動向

1. 2013年の実績

- ①2013年12月現在: 43銘柄・時価総額 7. 61兆円・資産総額 11. 21兆円・2, 545物件
- ②資産規模11兆円に到達: 分配金累計額は2. 2兆円に(地方圏の物件取得割合18. 2%と上昇)
 - ・年間資産取得額: 2. 2兆円(前年比183.5%増473件)で過去最高を7年ぶりで更新
 - ・新規上場銘柄・6投資法人資産総額7205億円・物件数162件(市場の多様化が進展)
- ③「日本再生戦略」における重点政策: 2020年までにJ-REIT資産規模倍増計画
 - ・日本銀行による買い入れサポート: 「量的・質的金融緩和」保有残高年間300億円増加
 - ・制度・政策の見直し: 「投信法の改正」「海外不動産取得促進」等
- ④物流ファンドの拡大・ヘルスケアリート創設の検討＝地方都市での需要拡大が見込まれる。

2. 2014年の実績

- ①2014年12月現在: 49銘柄・時価総額 10. 57兆円・資産総額12. 66兆円・2, 863物件
- ②資産取得額: 1兆5763億円(前年: 2兆2334億円 前年比－29. 4%)
- ③新規上場銘柄: 6投資法人(資産総額3, 954億円、75件)
 - 2月7日 「ヒューリックリート投資法人」(資産総額1, 014億円、21件)
 - 4月24日 「日本リート投資法人」(資産総額703億円、20件)
 - 6月5日 「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」(資産総額786億円、5件)
 - 11月5日 「日本ヘルスケア投資法人」大和証券グループ(資産総額132億円、14件)
 - 11月27日 「トーセイリート投資法人」(資産総額174億円、12件)
 - 12月3日 「積水ハウス・リート投資法人」(資産総額1143億円、3件)
- ※日本銀行追加政策: 金融緩和の拡大＝J-REITの年間買い入れ額を3倍の900億円へ

3. 2015年3月末日現在

51銘柄、時価総額10.71兆円、資産総額13.09兆円、物件数3,000件

試算内訳：事務所6.99兆円、住宅2.22兆円、都市型商業施設9705億円、郊外型商業施設1.49兆円、ホテル4298億円、土地底地・駐車場2831億円、物流施設・工場研究施設1.33兆円

インフラ施設1642億円、シニア住宅577億円、SPC投資292億円

①**資産取得額：4961億円**

・利回りが低下し取得環境は引き続き厳しいものの、取得額は昨年同時期と同水準

②**新規上場銘柄**

・2月10日「ケネディクス商業リート投資法人」(資産総額808億円、18件)

・3月19日「ヘルスケア & メディカル投資法人」(資産総額237億円、16件)

③**動向：不動産価格の上昇により外部成長期と判断しない慎重な見方をする投資法人もあり、NOI利回りの低下による長期的な収益への影響を考慮する動きも見られる。**

最近の『不動産投資市場』について

東京を中心とする不動産投資市場は、都市部の地価上昇が続く中で土地取引が減少に転じる局面に入り、過熱感の兆候が見られる反面、不動産投資に過度なリスクテイクは見られず、投資対象を比較的冷静に選別する視点が現時点では維持されていると考えられる。

そうした視点が維持されている限り、不動産投資市場は緩やかな回復基調にあるといえる。

2015年第1四半期・不動産市場動向

1.経済状況と住宅市場

- ・個人消費の持ち直しと企業収益の改善を背景に、景気は穏やかに回復基調にある。
2015年3月の日銀短観では、大企業不動産業DIが高水準に影響し改善している。
- ・住宅市場は、消費税率引上げによる駆け込み需要の反動の後、建設コストと用地の上昇から新規着工が継続して抑制されてきたが、持ち直しの兆しが見え始めている。
- ・建築費は上限に近いとの見方もあるが、建設工事原価指数は上昇が継続している。

2.不動産サブセクターの動向

- ①**オフィス**:東京のオフィス市場では、賃料が穏やかではあるが上昇してきている。
地方主要都市でも仙台を除く主要都市で空室率の改善が見られた。
- ②**賃貸マンション**:東京都心5区のマンション賃料は2012年以降穏やかに上昇している。
- ③**商業施設・ホテル・物流施設**:商業の販売額は前年同期で総じてマイナスとなった。
 - ・ホテルの全国61都市のホテル客室稼働率は、好調さを継続しており、81.7%であった。
 - ・物流施設は首都圏では新規供給もあり、リーシングは順調に推移している。

3.不動産売買の動向

- ・第1四半期の不動産売買高は1.4兆円で、金融危機後後で最高額となった。

J-REITの上場による物件取得に加え、海外の投資家による日本への投資や、開発前提とした土地取得が増加した。

Ⅲ.私募ファンドの現状

Ⅲ-1.第10回会員対象不動産私募ファンド実態調査（2014年12月末時点）

アンケート回答社数227社(回答率99.6%)

【不動産証券化協会.2015. 3. 20】

運用資産額推移(単位億円)				ファンド数・ファンド物件推移	
年	資産額合計	J-REIT	私募ファンド	ファンド数	ファンド物件
2005	95,865	34,725	61,140	430	2,656
2006	137,005	54,431	82,574	596	3,427
2007	185,477	67,810	117,667	704	3,592
2008	206,188	74,534	131,654	790	3,665
2009	183,914	75,570	108,344	689	2,963
2010	182,556	78,082	104,474	649	2,810
2011	186,873	83,148	103,725	602	2,385
2012	195,540	90,520	105,020	653	1,971
2013	215,000	112,000	103,000	667	1,647
2014	224,000	127,000	97,000	633	1,608

Ⅲ-2.ファンド保有不動産のプロパティタイプ

	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
オフィス	369件	25.2%	40,677億円	51.8%	110.2億円
住 宅	547件	37.4%	8,645億円	11.0%	15.8億円
商業施設	250件	17.1%	13,297億円	16.9%	53.2億円
物流施設	101件	6.9%	8,784億円	11.2%	87.0億円
ホテル	49件	3.3%	2,959億円	3.8%	60.4億円
ヘルスケア	59件	4.0%	850億円	1.1%	14.4億円
その他	89件	6.1%	3,322億円	4.2%	37.3億円
合 計	1,464件	100%	78,534億円	100%	53.6億円
2014年新規 組成ファンド	144ファンド 276件	100%	15,952億円	100%	57.7億円

Ⅲ-3.ファンド保有不動産の所在地

	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
東京23区	612件	44.2%	44,418億円	57.8%	72.6億円
関 東	299件	21.6%	19,749億円	25.7%	66.1億円
北海道・東北	67件	4.8%	1,534億円	2.0%	22.9億円
北陸・中部	91件	6.6%	2,182億円	2.8%	24.0億円
近 畿	212件	15.3%	6,442億円	8.4%	30.4億円
中国・四国	39件	2.8%	802億円	1.0%	20.6億円
九州・沖縄	66件	4.8%	1,737億円	2.3%	26.3億円
合 計	1,386件	100%	76,864億円	100%	55.4億円
2014年新規 組成ファンド	274件	100%	12,378億円	100%	45.1億円
北海道・東北	10件	3.6%	107億円	0.9%	10.7億円

IV.参考資料

IV-1.第31回不動産投資家調査【(一財)日本不動産研究所】

「各地区の期待利回りについて」2014年10月1日現在、調査対象238社 回収数160社 【単位%】

種 類	ビ ル		商業施設		賃貸住宅		物流施設		ホテル
地 区	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	4.0	銀座地区	東京近郊	城南地区	城南地区	湾岸部		
			4.1	6.0	5.0	5.1	5.3	5.3	5.6
札 幌	駅前通り	6.5	6.5	7.4	6.7	6.8	---	---	6.8
仙 台	青葉通り	6.6	6.5	7.4	6.6	6.7	---	---	6.8
横 浜	西口	5.8	5.6	6.5	5.8	5.9	---	---	---
名古屋	名駅周辺	5.9	5.8	6.6	6.0	6.2	6.0	6.0	6.5
大 阪	梅田地区	5.6	5.5	6.5	5.9	6.0	6.0	6.0	6.2
広 島	紙屋町	6.8	6.8	7.5	6.9	7.0	---	---	---
福 岡	天神地区	6.0	5.9	6.8	6.1	6.3	6.3	6.3	6.5
※期待利回り＝各投資家が期待する採算性に基づく利回り									

期待利回りの推移／仙台市・東京都との比較

単 位：％

種 類	ビル(Aクラス)		商業(都心型)		SC(郊外型)		ワンルームMS		ファミリーMS	
年(4月)	仙台市 (青葉通)	東京都 (丸の内)	仙台市 (一番町)	東京都 (銀座)	仙台市	東京都	仙台市	東京都 (城東地区)	仙台市	東京都 (城東地区)
2004	7.7	5.0	8.0	5.5	8.5	7.0	8.0	6.5	8.0	6.2
2005	7.1	4.5	7.3	4.8	8.0	6.5	7.5	5.7	7.5	5.6
2006	6.4	4.0	6.0	4.2	6.8	5.9	6.5	5.3	6.5	5.3
2007	5.8	4.0	5.8	4.0	6.5	5.5	6.0	5.0	6.0	5.1
2008	5.8	4.0	5.8	4.0	6.5	5.5	6.0	5.0	6.2	5.2
2009	6.7	4.5	6.8	4.5	7.8	6.5	7.5	6.0	7.5	6.0
2010	7.0	5.0	7.0	4.7	8.0	6.8	7.8	6.0	7.8	6.0
2011	7.3	5.0	7.4	4.7	8.2	6.8	8.0	5.8	8.0	5.8
2012	7.2	4.5	7.4	4.6	8.2	6.6	7.7	5.6	7.9	5.6
2013	7.0	4.3	7.0	4.5	8.0	6.5	7.3	5.4	7.4	5.5
2014.04	6.8	4.0	6.7	4.2	7.5	6.1	6.8	5.1	6.9	5.2
2014.10	6.6	4.0	6.5	4.1	7.4	6.0	6.6	5.0	6.7	5.1

IV-2.不動産売買実態調査 【株都市未来総合研究所】2015年4月

※本資料は上場企業等の譲渡・取得したデータに基づいて作成しています

年	取引額(億円)	取引件数(件)	平均単価(億円)
2002	21,122	648	32.6
2003	24,082	846	28.5
2004	26,279	859	30.6
2005	41,228	1,155	35.7
2006	43,489	1,340	32.5
2007	55,410	1,199	46.2
2008	18,788	502	37.4
2009	16,648	513	32.5
2010	20,549	676	30.4
2011	17,225	673	25.6
2012	26,585	810	32.8
2013	45,997	1,241	37.0
2014	52,890	1,259	42.0

不動産売買実態調査2014年度概要

『2014年度(2014年4月～2015年3月)』

国内不動産売買取引額:5.28兆円(前年対比115%) 件数:1259件(前年対比101%)

●2007年度(5.32兆円)以来7年ぶりに5.0兆円を超えた。

①J-REITの取得額:1.80兆円(取引総額に占める割合が34%に減少した)

②外資系法人の取得額:1.19兆円(前年対比2.8倍) **(取引総額に占める割合が23%に増加した)**

主な事例:・シンガポール政府投資公社が「PCP丸の内ビル」を「約1700億円」で取得

・ブラックストーンが日本GEから賃貸マンションをバルクで「約2000億円」で取得

●外資系法人の売却額:9093億円(前年対比3.0倍)

・「米国ローンスターグループ」が「目黒雅叙園」を「森トラスト」に「約1300億円」で売却、その後「ラサール・インベストメント・マネジメント」のSPCに「約1430億円」で売却

③種類別内訳

・オフィスビル:2.23兆円(賃料上昇期待などから取引事例が増加)

・賃貸マンション:6748億円(前年対比147%と堅調)

・ホテル:4322億円(オリンピック効果や観光客増加を背景に取引が活発)

④立地別取引額の推移

・東京23区:2.96兆円【内都心3区1.38兆円(前年対比132%増加)】

・その他東京圏:6540億円

・福岡市:765億円

・札幌市:729億円

・**仙台市:355億円**

●**東京都を中心に投資用不動産の利回り低下が進んでおり、今後、相対的に利回りの高い地方物件も取得対象になることが考えられる。**

取引の傾向分析

1.事業用不動産(事務所)

①新規に賃借した事例:移転理由

(1)集約移転(2)BCP対応(事業継続計画)(3)拡張移転

②賃借から保有へ(借入コストの軽減化や賃料・地価の先高感が保有意識を後押ししている)

例:賃借中物件を所有者から取得→「シダックス」が「渋谷シダックスビレッジ」を取得

例:既存ビルを自社利用目的で取得→「NTT東日本」が「虎ノ門33森ビル」を「かんぽ生命保険」より取得

2.事業用不動産(店舗)

(1)出店用地の取得(2)既存建物付物件の取得(3)賃借中物件の取得

例:「イケア・ジャパン」が「あすと長町16街区」を取得

3.事業用不動産(工場)⇒生産拠点再編が注目

(1)工場跡地の売却動向(事業再編に伴う資産売却)例:「江崎グリコ工場跡地」を「野村不動産」に売却

(2)工場用地の取得・設備投資動向(国内回帰に気運)例:「TDK」が秋田県に250億円で新工場建設

4.事業用不動産(物流施設)⇒複雑化する物流業務、荷主が物流コストの削減を目的に外部委託する傾向

例:3PL業者の拡大→「ユニクロ」が通販事業の拡大に向け「大和ハウス工業」と協業して物流施設を整備

5.事業用不動産(福利厚生施設)⇒「自社保有」から「借上げ」に変化している

例:「麒麟ホールディングス」が目黒区にある社宅を「積水ハウス」に売却

6.収益不動産⇒昨今の賃料や不動産価格の上昇予測の強まりに影響され、取得事例は増加傾向

(1)売却動向(高値での売却可能性)例:「日本たばこ産業」が本業重視の為、「品川シーサイドタワー」等を売却

(2)取得動向(経営の多角化)例:「東京都競馬」が品川区の倉庫複数棟を約150億円で取得

●不動産事業は企業収益を安定化、または維持・拡大させるうえで大きな役割を果たしている。企業は現在の好調な不動産マーケットの状況を活かしながら、収益不動産の取得、売却を戦略的に実行することが大事。

企業不動産(CRE)の動向

1.事業法人の不動産取得が増加、取得額は2000年以降の最高額を更新

- ①国内外の景気回復に伴う業容拡大により設備投資スタンスが改善されたこと。
- ②金融機関の融資に対する緩和姿勢が続き、借入金利が低水準であったこと。
- ③不動産価格、賃料、建築費の上昇予測により、保有リスクが軽減すると考えられたこと。
- ④コスト面で賃借より保有の方が有利となるケースが想定されたこと。
- 業容拡大に伴う設備投資の一環で不動産取得が増加する反面、自社の収益環境が不透明な企業では、収益不動産の取得が業績に寄与しやすい環境が続く。

2.企業業績の回復が不動産取得を後押し

- ①企業業績が上向くと、業容拡大が見込まれ、また投資余力が改善するため、不動産投資意欲が強まり、実際の不動産取得額も増加する傾向にある。
- ②工場の取得事例における背景や特徴
- 2014年度の製造業の設備投資額は、対前年対比12%増加している。
「エネルギー関連」「医療分野」「通販・宅配分野」での生産能力増強を目的とした工場取得が増加している。

3.収益不動産の取得事例における背景や特徴

収益不動産は自社事業の収益環境の変化を見据え、収益の多角化や収益補完などの目的で取得。

- ①自社拠点のあるエリアに所在する物件を取得するケースが大半
- ②資金調達は多様化。余剰資金の活用・低金利による借入・資産売却代金の充当等

「新CRE(企業不動産)戦略」

- 「オフバランス経営」から「オンバランス経営」に！ CREニーズは変化し、同時に多様化している。
- 一般事業法人の不動産に対するスタンスは「持たざる経営」から「どう保有するか」に変化している。
業種・業態・業績毎に個別に事情は違うが、安定的な収益事業として不動産取得が注目されている

【トピックス】

相続に関する近年の概況

『2015年1月1日の相続税改正により課税対象者の増加が見込まれている』

- 1.被相続人・相続人数は2005年以降増加傾向。相続財産の中で不動産は大きなウエイトを占めている。
- 2.相続人が取得した財産価格は2012年の全国合計で「宅地」が約3.9兆円、「現金・預貯金」が約3兆円
「有価証券」が約1.4兆円となっている。
- 3.2012年の「土地・建物合計」が相続財産価格全体の半分以上(51%、約6兆円)を占めている。

『相続に関する意識調査』

(一社)信託協会 2014年7月調査

1. 相続財産を残す立場としての意識と行動

①自己財産の内訳と価格を把握しているか

- ・全て把握している:20.6%
- ・大まかに把握している:52.4%
- ・金融資産以外は把握していない:8.5%
- ・把握していない:18.1%

②相続対策実施の有無

- ・している:9.8%
- ・していない:90.2%

③具体的な相続対策

- ・定期的な生前贈与:54.8% ・生命保険活用:40.4% ・遺言書作成29.2% ・納税資金確保:19.4%
- ・不動産購入:14.4% ・その他:5.5%

④相続対策をしていない場合の相続対策の必要性

- ・非常に感じている:6.4% ・やや感じている:28.6% ・あまり感じていない:43.3% ・感じていない:217%

2. 相続財産を受け取る立場としての意識と行動

①今後、相続財産を受け取る可能性 ・ある:45.2% ・ない:54.8%

②相続対策実施の有無

- ・してもらっている(内容把握):13.3%
- ・してもらっている(内容不明):6.6%
- ・してもらってない:60.9%
- ・わからない:19.2%

③具体的な相続対策

- ・定期的な生前贈与:62.4% ／ ・生命保険活用:25.7% ／ ・遺言書作成:25.5%
- ・**不動産購入:14.5%** ／ ・納税資金確保:8.8% ／ ・その他:4.4%

④相続対策の必要性

- ・非常に感じている:16.7%・やや感じている:34.2%・あまり感じていない:34.9%・感じていない:14.2%

3. 税制改正・非課税制度の認知度

①相続税改正の認知度:認知(50.9%)・不認知(49.1%)

②贈与税改正の認知度:認知(27.3%)・不認知(72.7%)

③教育資金贈与税非課税制度の認知度:認知(56.3%)不認知(43.7%)

V.総論、宮城・仙台圏の不動産市場動向(2015. 4)

地価動向	商業地	不動産市況は堅調に推移しており、投資家の取得意欲も高く、やや上昇傾向にある。 仙台市の2015年地価公示は、前年比 4. 2% と上昇している。
	住宅地	被災者の住宅取得ニーズは災害公営住宅の完成・入居等が始まり落ち着いて来ている。 湾岸15市町村の状況をみると、14市町村が上昇し、1市町村が下落している。
登記件数	土地	2014年登記件数は 38, 417件 で、前年比+2418件(107%)と増加している。
	建物	2014年登記件数は 4, 184件 で、前年比-28件(99%)とほぼ横ばいである。
戸建て	新築	2014年持家確認申請件数は 7, 758件 で前年比-2170件(78%)と減少している。
	中古	2014年中古取引件数は 4, 129件 で前年比-83件(98%)とほぼ横ばいである。
マンション	新築	2014年供給戸数は 574戸 で前年比-691戸(45%)となり過去10年間で最低と大幅に減少している。
	中古	2014年契約戸数は 1, 206戸 で前年比+67戸(106%)とほぼ横ばいである。
オフィス	売買	2014年取引状況は 金額223億円・件数17件 で前年比金額-73億円・件数-1件となっている。 AクラスのビルはJ-REITの投資対象に、3-5億円程度のビルは一般事業法人の投資対象となっている
	賃貸	2015年4月の平均空室率は、 10. 93% 、平均賃料は 9, 087円 で平均空室率が小幅に上昇している。
レジデンス	売買	2014年取引状況は 金額241億円・件数22件 で前年比金額+66億円・件数-1件となっている。 震災特需企業を中心とした広義の投資家の投資対象となり、物件不足、利回り低下で価格は上昇基調である。
	賃貸	2015年3月期の空室率は 96. 2% で前年同期の98. 2%から2ポイント低下した。 震災前の「ほぼ満室」状態からは徐々に空室が目立ってきているが。今シーズンは法人の動きが活発であった。
商業施設	売買	2014年取引状況は 金額150億円・件数16件 で前年比金額-120億円・件数+1件となっている。 中心部の商業ビルや雑居系ビルを収益物件として地元企業が取得している。
	賃貸	震災復興需要に落ち着き感がみられ、賃料水準は横ばい、テナント需要は安定的に推移している。 テナント出店意欲はピンポイント立地戦略で慎重である。
物流施設	売買	2014年取引状況は 金額20億円・件数2件 で前年比金額-174億円・件数-2件となっている。 郊外の物流施設用地を開発型案件として取得する動きがみられる
J-REIT	売買	2015年4月の宮城県の資産総額は 1710億円・80件 で、東北全体では 2069億円・100件 と大台を超えた。 2015年4月までに東北全体で取得した物件は、 173億円・7件 となっている。

【トピックス】

建築費高騰に関する動向

1. 建築費高騰の要因

① 建設従事者の労務費の上昇と技能労働者不足【総務省・労働力調査】

- ・建設業の就業者数は、1997年の平均685万人をピークに減少、2013年は平均499万人で186万人(27%)減少している。

② 建設資材の価格上昇【建設物価調査会・建築費指数】

- ・円安による輸入資材の上昇、建設資材価格指数6.2%増加している。

③ 建設需要の拡大【国土交通省・建設工事受注動態総計調査】

- ・「震災復興需要」「公共工事拡大」「オリンピック効果」
- ・2013年は前年対比で民間が21.5%、公共が19.0%増加している。

2. 建築費高騰の影響

- ① 公共工事の入札が不調、工事の遅延や辞退が続出＝新規受注不調
- ② 民間の事業採算性が悪化、新築物件の価格上昇＝事業の見直し
- ③ 将来的に開発案件が不足＝投資対象物件が不足し、投資意欲減退

3. 今後の動向

- ・首都圏三大事業「東京オリンピック(約4300億円)」「国土強靱化計画(約200兆円10年間)」「(リニアモーター構想(約9.0兆円))」を含め、アベノミクス効果により、公共・民間工事が大幅に増加することが見込まれる。→ 建設費高騰は当分継続する。

建築費坪単価の推移

出所：国土交通省「建築着工統計調査」より三菱UFJ信託銀行が作成
（用途別、構造別の工事費予定額を床面積で割って建築費の坪単価を試算）

単位：万円／坪								
	住 宅				事務所			
	SRC造		RC造		SRC造		RC造	
	全国	東京都	全国	東京都	全国	東京都	全国	東京都
2012年	61.9	75.7	59.8	72.2	80.6	105.8	82.6	92.0
2013年	72.2	99.4	62.4	76.9	107.6	116.7	88.2	91.5
2014年	77.2	92.9	68.3	83.1	120.1	130.9	104.8	115.1
対 比 (2012年)	125%	123%	114%	115%	149%	124%	127%	125%
・全国のマンションは、2年間でSRC造で25%、RC造で14%上昇								
・全国の事務所は、2年間でSRC造で49%、RC造で27%上昇								
※宮城県の建設費は震災復興投資の影響で全国平均よりさらに20%～30%上昇している。								

VII.事業用・投資用不動産動向 宮城・東北圏のJ-REIT(2015.4.30)

宮城県・東北圏のJ-REIT										2015.4.30現在				
宮城県：1,710.95億円、東北圏：358.27億円、総額：2,069.22億円（100件）										単位：億円				
県	都市名	投資法人	NO	物件名称	所在	用途	規模	新築年	取得価格	取得日				
宮城県	仙台市	NBF	1	NBF仙台本町ビル	青葉区本町2	オフィス	SRC/B1・14F	1987	42.20	2001.05				
		JRE	2	仙台本町ホテルディング	青葉区本町2	オフィス	SRC/11F	1991	31.74	2001.05				
		JRE	3	定禅寺ハイツビル	青葉区国分町2	オフィス	SRC/B1・8F	1993	10.00	2005.01				
		JRF	4	東三番丁スクエア	青葉区一番町4	商業	SRC/B1・14F	1995	99.50	2013.01				
		JRF	5	イオン仙台中山	青葉区南中山1	商業	SRC/4F	1995	102.00	2002.03				
		JRF	6	ルナール仙台	青葉区本町2	商業	SRC/B2・14F	1998	85.00	2007.06				
		OJR	7	ホームセンターサン仙台泉店・産地	青葉区大沢3	商業	S/3F	2007	23.50	2012.01				
		OJR	8	ヘルファース宮町	青葉区宮町5	住宅	RC/10F	2007	15.00	2012.04				
		OJR	9	ヘルファース泉通り	青葉区春日町7	住宅	RC/B1/12F	2008	8.33	2012.04				
		OJR	10	イオンタウン仙台泉大沢	泉区大沢1	商業	S/3F	2010	35.10	2013.11				
		OJR	11	仙台ハーヴェストビル	仙台市青葉区中央3	商業	SRC/B1・7F	1987	20.00	2014.06				
		JPR	12	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				
		NOF	13	泉保システム仙台ビル	宮城野区横岡3	オフィス	SRC/B1・12F	1997	31.50	2002.06				
		NOF	14	NOF仙台青葉通りビル	青葉区一番町2	オフィス	SRC/B2・11F	1988	32.00	2005.11				
		UUR	15	リカル東北支店	宮城野区岡田西町3	物流	S/2F	1986	20.50	2006.05				
		UUR	16	MA仙台ビル	青葉区本町通1	住宅	SRC/B1・14F	2008	34.40	2008.09				
		UUR	17	アルホーミ仙台	青葉区中央2	商業	SRC/B1・7F	1997	31.00	2007.11				
		UUR	18	広瀬通SETEL	宮城野区名掛丁128	物流	S/3F	2007	36.00	2014.06				
		UUR	19	HFE一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.64	2010.10				
		UUR	20	HFE宮崎橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	7.12	2010.10				
		HRE	21	HFE北四番町レジデンス	青葉区本町通2	住宅	RC/11F	2007	8.16	2010.10				
		HRE	22	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	12.50	2010.10				
		HRE	23	仙台グリーンプレイス	青葉区本町1	オフィス	S/12F	2003	27.00	2013.12				
		KDO	24	NF仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	RC/12F	2008	16.30	2014.12				
		KDO	25	KDX仙台ビル	青葉区本町1	商業	SRC/B1・10F	1984	21.00	2007.06				
		KDO	26	レジデンスプラザハ幡	青葉区八幡3	商業	S/B1・4F	2005	47.60	2006.05				
		INV	27	大森ビル	青葉区大町9	住宅	RC/7F	1997	8.47	2006.05				
		INV	28	ロイヤルパーク大町	青葉区大町2	住宅	SRC/10F	1993	5.64	2006.05				
		IRE	29	レジデンスクエア萩野町	宮城野区萩野町1	住宅	S/10F	2005	4.11	2006.05				
		IRE	30	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				
		JRH	31	リックステーション南仙台	宮城野区新田2	住宅	RC/6F	1996	4.35	2005.08				
		JRH	32	アパレルビル	太白区西中田4	住宅	RC/6F	1995	2.75	2005.08				
		JRH	33	高砂関武番館	宮城野区高砂2	住宅	S/10F	1995	8.10	2006.03				
		JRH	34	アパレルカーナージュ緑林公園	青葉区北根3	住宅	RC/7F	1995	3.96	2005.12				
		JRH	35	グリーンパーク小松島	青葉区小松島3	住宅	SRC/10F	1990	9.50	2005.12				
		JRH	36	タイアレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	RC/12F	1995	3.55	2005.12				
		JRH	37	willDo 高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06				
		JRH	38	willDo 上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06				
		JRH	39	ラングゼンビル	太白区富沢南2	住宅	SRC/5F	1999	3.42	2007.11				
		JRH	40	ウェストパーク支店	青葉区支倉町2	住宅	RC/B1・13F	2007	12.40	2012.03				
		JRH	41	フォレストビル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06				
		JRH	42	クラッカー仙台五福	宮城野区清水小路8	住宅	RC/16F	2007	21.00	2015.02				
		JRH	43	フラットフラット五福	青葉区五福2	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06				
		JRH	44	フラットフラット長町一丁目	太白区長町1	住宅	RC/13F	2008	11.10	2008.02				
		JRH	45	フラットフラット長町二丁目	太白区長町2	住宅	RC/13F	2008	11.10	2008.02				
		JRH	46	フラットフラット長町三丁目	太白区長町3	住宅	RC/13F	2008	11.10	2008.02				
		JRH	47	フラットフラット河原町	青葉区河原町	住宅	SRC/24F	1995	9.69	2008.07				
		JRH	48	フラットフラット河原町	青葉区河原町	住宅	RC/6F	2008	7.24	2008.12				
		JRH	49	フラットフラット河原町	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06				
		JRH	50	フラットフラット河原町	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06				
		JRH	51	フラットフラット河原町	宮城野区新田1	住宅	RC/13F	2007	23.20	2009.11				
		JRH	52	フラットフラット河原町	青葉区花京院2	住宅	RC/11F	2008	5.40	2012.03				
		JRH	53	フラットフラット河原町	青葉区大町通	住宅	RC/14F	2010	11.60	2012.03				
		JRH	54	フラットフラット河原町	宮城野区清水小路5	住宅	RC/B1・11F	1997	10.00	2012.03				
		JRH	55	フラットフラット河原町	青葉区宮町4	住宅	RC/8F	2008	5.29	2011.03				
		JRH	56	フラットフラット河原町	青葉区立町5	住宅	RC/10F	2010	4.94	2011.03				
		JRH	57	フラットフラット河原町	若林区五橋3	住宅	RC/B1・14F	2008	17.05	2013.11				
		JRH	58	フラットフラット河原町	宮城野区大町77	住宅	RC/B1・11F	2007	17.96	2014.02				
		JRH	59	フラットフラット河原町	青葉区大町2	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02				
		JRH	60	フラットフラット河原町	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	5.93	2014.02				
		JRH	61	フラットフラット河原町	青葉区一番町1	住宅	RC/13F	2006	10.83	2014.12				
		JRH	62	フラットフラット河原町	青葉区国分町4	住宅	RC/B1・11F	2007	4.81	2010.04				
		JRH	63	フラットフラット河原町	青葉区一番町2	住宅	RC/10F・RC9F	2007	7.83	2010.04				
		JRH	64	フラットフラット河原町	青葉区大町2	住宅	RC/13F	2007	6.56	2010.04				
		JRH	65	フラットフラット河原町	宮城野区新田1	住宅	RC/10F	2009	12.09	2012.03				
		JRH	66	KDX定禅寺レジデンス	青葉区春日町3	住宅	RC/14F	2008	10.15	2012.05				
		JRH	67	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2007	7.90	2013.08				
		JRH	68	KDXレジデンス宮町	青葉区一番町1	住宅	RC/10F	2007	5.90	2013.08				
		JRH	69	KDXレジデンス宮町	青葉区上杉1	住宅	RC/10F	2006	5.90	2013.08				
		JRH	70	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	4.80	2013.08				
		JRH	71	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	12.10	2013.04				
		JRH	72	フォレストせんだいの宮の杜	宮城野区大町4	商業	S/2F	2004	50.40	2014.02				
		JRH	73	青葉通りプラザ	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	21.20	2014.02				
		JRH	74	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02				
		JRH	75	GLP旭町	宮城野区旭町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09				
		JRH	76	プロロジスパーク岩沼	宮城野区岩沼	物流	S/2・2・11F	2008	12.50	2012.11				
		JRH	77	プロロジスパーク多賀城	宮城野区多賀城	物流	S/3F	2008	56.70	2013.12				
		JRH	78	プロロジスパーク石巻	石巻市	物流	SRC/4F	2009	53.70	2013.02				
		JRH	79	プロロジスパーク石巻	石巻市	物流	S/3F	2007	66.80	2013.11				
		JRH	80	イオンモール岩沼	岩沼市	商業	SRC/2F	2000	25.60	2015.02				
合計											1,710.95	80件		
合計											取得価格	取得日		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22	100件		
合計											2,069.22			

仙台・東北圏のJ-REIT 内訳(2015.4.30)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	603.63	29	17	17
商業	640.97	31	19	19
住宅	426.69	21	46	46
物流	344.88	17	13	13
ホテル	50.40	2	4	4
ヘルスケア	2.65	0	1	1
総合計	2,069.22	100	100	100

県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	23.67	1	2	2
秋田県	41.53	2	3	3
岩手県	117.60	5	7	7
宮城県	1,710.95	83	80	80
山形県	13.50	1	1	1
福島県	161.97	8	7	7
合 計	2,069.22	100	100	100

全国対比

全 国	13.09兆円	3,000件
東 北	2,069.22億円	100件
比 率	1.59%	3.00%

取得年度内訳

年	金額(億円)	件数
2001	117.64	3
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	123.16	8
2007	189.15	9
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	64.62	8
2011	10.23	2
2012	209.37	12
2013	676.53	21
2014	222.26	15
2015	173.17	7
合 計	2,069.22	100

2013年J-REIT・仙台・東北圏で取得した物件

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
1.7	ジャパンリアルエステート	東二番丁スクエア	青葉区一番町	オフィス	99.5
1.4	GLP投資法人	GLP富谷	黒川郡富谷町	物流	28.2
1.4	GLP投資法人	GLP盛岡	岩手県紫波郡	物流	8.08
1.4	GLP投資法人	GLP郡山Ⅰ	郡山市	物流	41.0
1.4	GLP投資法人	GLP郡山Ⅱ	郡山市	物流	26.2
2.1	GLP投資法人	GLP仙台	宮城野区中野	物流	56.2
2.15	日本プロロジスリート	プロロジスパーク多賀城	多賀城市栄	物流	53.7
4.30	トップリート	仙台メルビル	青葉区中央	商業	12.1
6.14	野村不動産マスターファンド	一番町stear	青葉区一番町	商業	47.0
6.14	野村不動産マスターファンド	EQUINIA青葉通り	青葉区中央	商業	16.4
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉	住宅	7.0
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス一番町	青葉区一番町	住宅	5.3
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉	住宅	5.2
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂	住宅	4.8
11.1	オリックス不動産	イオンタウン仙台泉大沢	泉区大沢	商業(底地)	35.1
11.1	オリックス不動産	グランマート手形	秋田市	商業	9.8
11.22	イオンリート	イオンモール石巻	石巻市	商業	66.8
11.22	イオンリート	イオンモール盛岡	盛岡市	商業	53.4
11.29	アドバンス・レジデンス	レジディアタワー仙台	若林区五橋	住宅	17.05
12.3	日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼Ⅰ	岩沼市空港南	物流	56.7
12	平和不動産リート	仙台グリーンプレイス	青葉区本町	オフィス	27.0
	【資産取得額全国:2.23兆円】		総 合 計	21件	676.53

2014年J-REIT・仙台・東北圏で取得した物件

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
2.04	ジャパンエクセレント	青葉通りプラザ	青葉区中央3	オフィス	21.2
2.06	アドバンス・レジデンス	レジディア榴岡	宮城野区鉄砲町	住宅	17.96
2.06	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台北町	青葉区本町1	住宅	11.17
2.06	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台原町	宮城野区原町3	住宅	5.93
2.07	産業ファンド	IIF盛岡ロジステックセンター	紫波郡矢巾町	物流	6.0
5.02	星野リゾート	チサンイン福島西インター	福島市	ホテル	6.72
5.02	星野リゾート	チサンイン岩手一関インター	一関市	ホテル	7.0
6.13	ユナイテッド・アーバン	広瀬通SEビル	宮城野区名掛丁	オフィス	36.0
6.20	オリックス不動産	仙台ハーヴェストビル	青葉区中央3	商業	20.0
7.1	日本賃貸住宅	フォレスト・ヒル仙台青葉	青葉区川内	住宅	27.5
9.2	GLP	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	14.6
11.5	日本ヘルスケア	ニチイケアセンター福島大森	福島市福島字	ヘルスケア	2.65
12.4	平和不動産リート	NF仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	16.3
12.4	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台一番町	青葉区一番町	住宅	10.83
12.10	いちご不動産	いちご仙台イーストビル	宮城野区宮城野	オフィス	18.4
	「資産取得額1.57兆円・全国」		合 計	15件	222.26

2015年J-REIT・仙台・東北圏で取得した物件

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
2.02	日本賃貸住宅	グランカーサ仙台五橋	若林区清水小路8	住宅	21.0
2.10	ケネディクス・商業リート	スーパースポーツセピア青森中央店	青森市東大野2	商業	8.98
2.10	ケネディクス商業リート	ケーズデンキ青森本店	青森市東大野2	商業	14.69
2.18	イオンリート	イオンモール利府	宮城郡利府町	商業	25.6
2.18	イオンリート	イオンモール山形南	山形市若宮3	商業	13.5
4.01	オリックス	プライムスクエア広瀬通	青葉区中央2	オフィス	72.8
4.24	いちご不動産	郡山ビックアイ(区分)	郡山市駅前2	オフィス	16.6
			取得合計	7件	173.17
	売却物件				
3.26	いちご不動産	いちご仙台中央ビル	青葉区中央3	オフィス	5.6
4.24	ケネディクス	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	14.2
			売却合計	2 件	19.8
			差額		153.37

VII-2.仙台・東北圏の不動産証券化の実績推移

① J-REIT実績の推移

年	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 4.30
全国 資産額	2.03 兆円	3.38 兆円	5.55 兆円	6.53 兆円	7.75 兆円	7.56 兆円	7.83 兆円	8.33 兆円	9.0 兆円	11.2 兆円	12.6 兆円	13.0 兆円
上場銘柄数	15	28	40	42	41	41	35	34	35	43	49	51
仙台・東北 圏 資産額	251 億円	358 億円	551 億円	867 億円	853 億円	833 億円	813 億円	832 億円	1017 億円	1693 億円	1916 億円	2069 億円
比 率(%)	1.23	0.94	1.03	1.33	1.10	1.10	1.04	1.04	1.13	1.51	1.51	1.50

- ・ ※仙台・東北圏2015年4月末現在:2069億円(100件) 内2015年取得分173億円(7件)

② 私募ファンドの実績推移 【不動産私募ファンド実態調査】

- ・ **2013年12月時点:694億円 (1,388億円×50%)**
- ・ 2013年12月末日時点:全国私募ファンド資産総額10.3兆円、物件数1,647件
- ・ 北海道・東北地区:資産総額1,388億円(構成比1.7%)物件数72件(構成比5.5%)

③

公募・私募合計額 2,763円(1.1%) 「全国合計額 23.9兆円」

VII-3.仙台圏の事業用不動産取引状況(2015年4月30日)アセットブレインズ調査

①仙台圏の事業用不動産取引状況

金額単位:億円、

仙台圏の事業用不動産取引状況(2015.4.30)									
	種類／年	2012年		2013年		2014年		2015.4.30	
		件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
件数	土地	23	29	25	29	23	29	10	38
	マンション	26	33	23	27	22	27	3	12
	ビル	20	25	18	21	17	21	8	31
	商業施設	11	12	15	18	16	20	5	19
	物流施設	1	1	4	5	2	3	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	26	100
金額	単位:億円	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	127.90	33
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	33.30	8
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	174.60	45
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	52.50	14
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	0.00	0
	合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	388.30	100

※ 2013年12月31日現在、事業用取引状況: 約85件で約1123.3億円 (内J-REIT 538億円16件)

■ 2014年12月現在;事業用取引状況、80件で約784.35億円(内J-REIT 199.89億円11件)

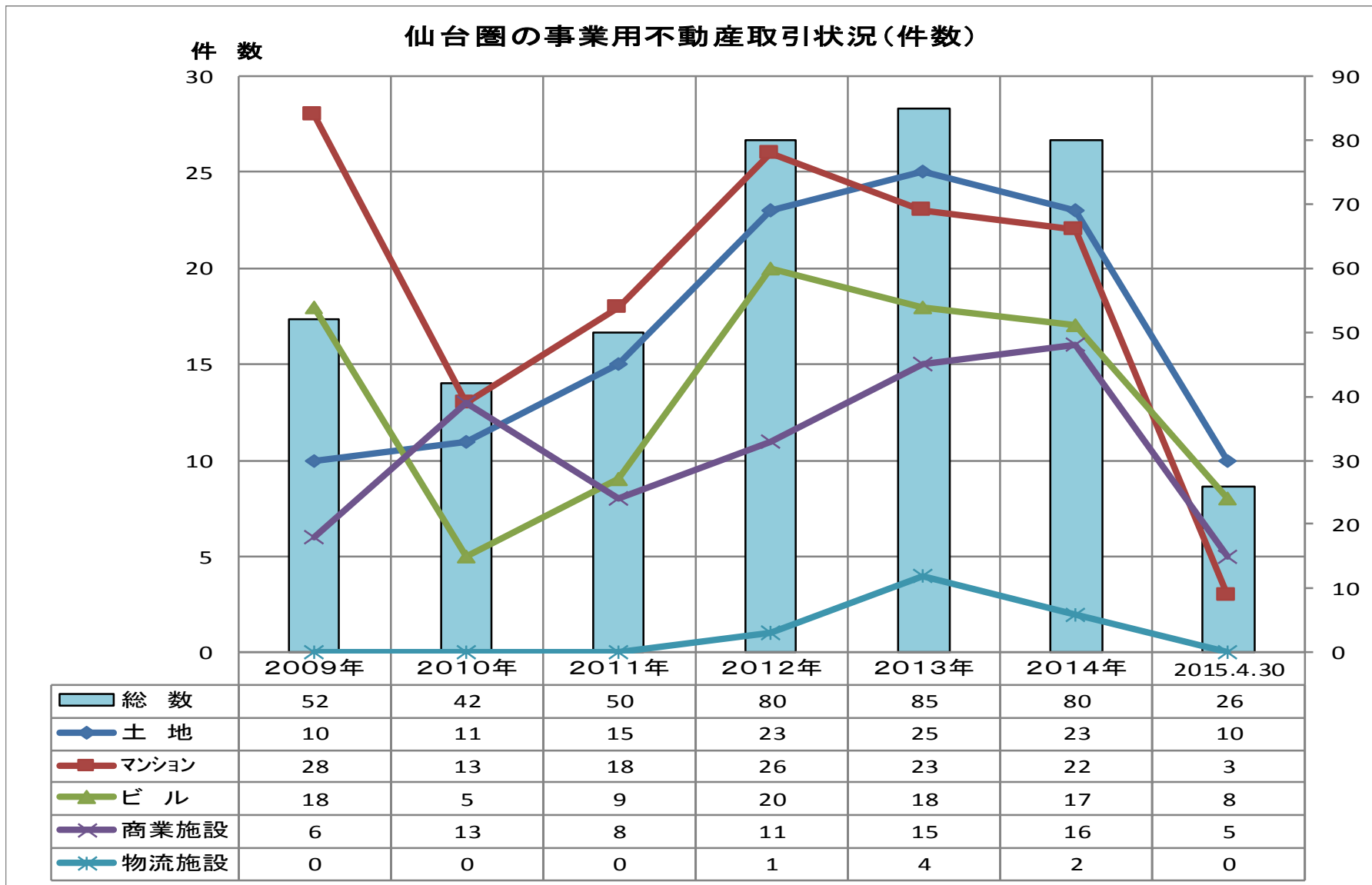
前年対比:件数94%、金額70%『2013年をピークとして好調さは継続している』

《2015年4月30日現在:事業用取引状況:26件で約388.30億円(内J-REIT 119.4億円3件)》

② 今後の動向

- ・建設・住宅関係の震災特需に加え、アベノミクス効果により投資マインドは好転している。
- ・金融緩和政策によりファイナンス環境が好転しており投資家の投資意欲が旺盛である。
- ・収益不動産の物件が不足しており、取引利回りは低下し、物件価格は上昇傾向にある。
- ・地元の投資家だけでなく、首都圏の投資家の投資意欲も相変わらず強い

事業用不動産取引の推移



2013年・事業用不動産取引状況					買主地域別取引状況			
【種類別内訳】								
		単位 億円					金額 億円	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比				
土 地	25	29.0	185.60	17.0			宮城県	297.84 47
マンション	23	27.0	175.85	15.0			青森県	0 0
ビル	18	21.0	296.70	27.0			秋田県	3.3 1
商業施設	15	18.0	270.40	24.0			岩手県	5.3 1
物流施設	4	5.0	194.86	17.0			山形県	17.1 3
合 計	85	100.0	1123.35	100.0			福島県	3.3 1
【売主・買主別内訳】							その他	796.51 32
							合 計	1123.35 85
売 主					買 主			
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	16	19.0	538.05	48.0
ファンド会社	37	44.0	807.65	72.0	2	2.0	96.00	9.0
デベロッパー	1	1.0	2.00	1.0	13	16.0	116.60	10.0
不動産会社	16	19.0	106.50	9.0	17	20.0	129.80	11.0
法 人	25	29.0	183.00	16.0	35	41.0	232.90	21.0
個 人	6	7.0	24.20	2.0	2	2.0	10.00	1.0
合 計	85	100.0	1123.35	100.0	85	100.0	1123.35	100.0
不動産関係取引	54	64.0	916.15	83.0	48	57.0	880.45	78.0
信託受益権取引	36件(42%)内マンション取引 16件(44%)							

2014年・事業用不動産取引状況

買主地域別取引状況

【種類別内訳】			単位 億円				金額 億円	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		宮城県	236.66	41
土 地	23	29.0	148.60	19.0		青森県	0	0
マンション	22	27.0	241.99	31.0		秋田県	0	0
ビル	17	21.0	223.60	28.0		岩手県	0	0
商業施設	16	20.0	150.10	19.0		山形県	4.2	1
物流施設	2	3.0	20.60	3.0		福島県	3.2	1
合 計	80	100.0	784.35	100.0		その他	540.29	37
【売主・買主別内訳】						合 計	784.35	80
	売 主				買 主			
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	11	14.0	199.89	25.0
ファンド会社	23	29.0	359.89	46.0	13	16.0	186.00	24.0
デベロッパー	1	1.0	6.50	1.0	7	9.0	43.60	5.0
不動産会社	16	20.0	99.40	12.0	20	25.0	105.80	14.0
法 人	27	34.0	241.36	31.0	26	32.0	237.06	30.0
個 人	13	6.0	77.20	10.0	3	4.0	12.00	2.0
合 計	80	100.0	784.35	100.0	80	100.0	784.35	100.0
不動産関係取引	40	50.0	465.79	59.3	51	63.8	535.29	68.2
信託受益権取引	26件(33%)内マンション取引 16件(61%)							

2014年04.30現在・事業用不動産取引状況内訳								
【種類別内訳】								
		単位 億円						
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比				
土 地	10	33.0	65.65	26.0				
マンション	9	30.0	100.66	40.0				
ビル	6	20.0	55.60	22.0				
商業施設	4	14.0	25.70	10.0				
物流施設	1	3.0	6.60	2.0				
合 計	30	100.0	253.61	100.0				
【売主・買主別内訳】								
売 主					買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	4	14.0	56.26	22.0
ファンド会社	10	33.0	111.26	44.0	6	20.0	62.00	25.0
デベロッパー	1	3.0	6.50	2.0	4	14.0	23.30	9.0
不動産会社	4	14.0	26.70	11.0	9	30.0	43.40	17.0
法 人	9	30.0	62.15	25.0	6	20.0	64.15	25.0
個 人	6	20.0	47.00	18.0	1	2.0	4.50	2.0
合 計	30	100.0	253.61	100.0	30	100.0	253.61	100.0

2015年04.30現在・事業用不動産取引状況内訳								
【種類別内訳】					単位	億円		
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比				
土 地	10	38.0	127.90	33.0				
マンション	3	12.0	33.30	8.0				
ビル	8	31.0	174.60	45.0				
商業施設	5	19.0	52.50	14.0				
物流施設	0	0.0	0.00	0.0				
合 計	26	100.0	388.30	100.0				
【売主・買主別内訳】								
	売 主				買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	2	8.0	19.80	5.0	3	11.0	119.40	31.0
ファンド会社	5	19.0	135.40	35.0	1	4.0	7.00	2.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	9	35.0	117.50	30.0
不動産会社	5	19.0	52.30	13.0	4	15.0	31.30	8.0
法 人	11	42.0	162.80	42.0	7	27.0	101.10	26.0
個 人	3	12.0	18.00	5.0	2	8.0	12.00	3.0
合 計	26	100.0	388.30	100.0	26	100.0	388.30	100.0

取引情報 2014年 ①

NO	種類	名 称	所 在	規 模	売 主	買 主
1	L	売地(中山南)	泉区実沢中山南31-8	55452㎡	個人	不動産会社
2	L	売地(本町3)	青葉区本町3-4-3	948.92㎡	デベロッパー	デベロッパー
3	L	売地(安藤仙台ビル)	青葉区木町通1-6-34	688.95㎡	法人	デベロッパー
4	L	売地(リパーク本町)	青葉区本町2-4-5	592.22㎡	法人	法人
5	L	売地(中央2)	青葉区中央2-6	89.56㎡	法人	不動産会社
6	L	売地(将監8)	泉区将監8-8他	13149.38㎡	法人	デベロッパー
7	L	売地(八乙女中央)	泉区八乙女中央4-6-26	3078.95㎡	不動産会社	デベロッパー
8	L	売地(富谷成田)	富谷町成田1-5-2	10400.02㎡	不動産会社	法人
9	L	売地(イトキンビル)	青葉区東勝山2-	3011㎡	法人	不動産会社
10	L	売地(苦竹3)	宮城野区苦竹3	約8000坪	不動産会社	法人
11	L	売地(ABC跡地)	若林区新寺1-3-6	約500坪	不動産会社	法人
12	L	ダイヤパーク国分町	青葉区国分町3-2	約300坪	法人	不動産会社
13	L	売地・NTTドコモ	若林区六丁の目南町4-1	約860坪	法人	法人
14	L	売地・大王製紙	宮城野区卸町東5-1-7	3126.12㎡	法人	法人
15	L	売地(成田9丁目)	富谷町成田9-1-1	32866.37㎡	法人	法人
16	L	売地(若林区伊在)	若林区伊在字東通	約530坪	個人	デベロッパー
17	L	売地(青葉福祉会ビル)	青葉区本町1-10-18	1104.94㎡	不動産会社	デベロッパー
18	L	売地(中山南)	泉区実沢中山南31-8	23566㎡	不動産会社	法人
19	L	売地(ユイパーキング)	青葉区中央2-6-22	599.2㎡	不動産会社	個人
20	L	売地(榴ヶ岡)	宮城野区榴ヶ岡27	1349㎡	不動産会社	不動産会社
21	L	売地(京王'S)	泉区七北田字新道3-1	18500㎡	法人	法人
22	L	売地(榴ヶ岡)	宮城野区榴ヶ岡27	1349㎡	不動産会社	不動産会社
23	L	売地(榴ヶ岡)	宮城野区榴ヶ岡27	1349㎡	不動産会社	不動産会社
24	MS	レジディア榴岡	宮城野区鉄砲町77	RC12F(2棟)	ファントム会社	J-REIT
25	MS	レジディア仙台北町	青葉区本町1-9-32	RC14F	ファントム会社	J-REIT
26	MS	レジディア仙台原町	宮城野区原町3-1-37	RC13F	ファントム会社	J-REIT
27	MS	ユニターナ仙台角五郎	青葉区角五郎2-11-8	RC5F・78戸	ファントム会社	不動産会社
28	MS	田子ガーデンハイツ	宮城野区田子2-16	RC4F・44戸	個人	個人
29	MS	クレグラン仙台EAST	宮城野区榴岡2-3-14	RC17F・95戸	ファントム会社	ファントム会社
30	MS	BOSS63	宮城野区榴岡2-4-8	SRC12F・56戸	ファントム会社	ファントム会社
31	MS	フリード泉中央	泉区泉中央2-17-3	SRC4F	個人	不動産会社
32	MS	卸町マンションフタバ他	若林区大和町5-10	SRC15F・176戸	個人	法人
33	MS	アーバンヒル向山	太白区向山3-21-28	RC5F／44戸	不動産会社	個人
34	MS	フォレストヒル仙台青葉	青葉区川内澱橋通り5-1	RC9F／252戸	ファントム会社	J-REIT
35	MS	ロワール真美沢	泉区八乙女中央4-2-1	RC6F／29戸	不動産会社	法人
36	MS	リエス榴ヶ岡	若林区新寺5-6-3	RC11F	不動産会社	法人
37	MS	ロイヤルヒルズ成田町	若林区成田町16-2	RC6F／29戸	不動産会社	法人
38	MS	レジディア仙台北一番町	青葉区一番町1-7-6	RC13F／103戸	ファントム会社	J-REIT
39	MS	HF仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路219-3	RC12F／150戸	ファントム会社	J-REIT
40	MS	ヴィアール北目町	青葉区北目町4-2	RC14F／84戸	個人	ファントム会社

取引情報 2014年 ②

NO	種類	名 称	所 在	規 模	売 主	買 主
41	MS	フォルシティ五橋	若林区清水小路8-3	RC14F／156戸	ファント`会社	ファント`会社
42	MS	アネックス本町	青葉区本町1-4-15	SRC14F／91戸	ファント`会社	ファント`会社
43	MS	アーバンハイツ柏木	青葉区柏木1-8-7	RC7F／53戸	個人	不動産会社
44	MS	アーバンフラッツ片平	青葉区片平1-3-3	SRC14F／191戸	ファント`会社	ファント`会社
45	MS	エースハイム青葉	青葉区広瀬町3-31	SRC10F／44戸	ファント`会社	ファント`会社
46	B	青葉通プラザ	青葉区中央3-2-1	SRC15F・B1	ファント`会社	J-REIT
47	B	仙台パナソニックビル	青葉区国分町3-1-7	SRC18F・B1	法人	ファント`会社
48	B	ヒューマン青葉通りビル	青葉区一番町3-3-11	RC12F	不動産会社	法人
49	B	青葉福祉会ビル	青葉区本町1-10-18	SRC13F・B1	法人	不動産会社
50	B	仙台MIDビル	青葉区大町1-3-2	SRC9F・B1	ファント`会社	ファント`会社
51	B	COX bld	青葉区中央2-7-15	RC5F	個人	不動産会社
52	B	広瀬通SEビル	宮城野区名掛丁128	S9F	ファント`会社	J-REIT
53	B	西陣仙台ビル	若林区新寺1-4-8	SRC6F・B1	法人	不動産会社
54	B	ニッセイ仙台ビル	青葉区一番町2-3-1	SRC9FB2	法人	デベロッパ`
55	B	ハーフムーンビル	青葉区本町3-2-1	SRC6F	法人	法人
56	B	ソノベビル	青葉区一番町3-3-14	RC5F	法人	法人
57	B	マルカンビル	青葉区中央4-3-6	RC5F	個人	不動産会社
58	B	仙台厚生病院	青葉区広瀬町4-15	8211.52	法人	法人
59	B	本町エンドウビル	青葉区本町2-9-2	RC7F	個人	不動産会社
60	B	いちご仙台イーストビル	宮城野区宮城野1-12-1	S5F	ファント`会社	J-REIT
61	B	住友生命仙台ビル	青葉区中央4-10-1	RC19FB2	法人	ファント`会社
62	B	イマス勾当台ビル	青葉区本町3-6-18	SRC8F・B1	ファント`会社	ファント`会社
63	S	ホテルルートイン仙台長町	太白区東郡山2-49-5	RC12F	法人	法人
64	S	ファミリーマート小田原店	青葉区小田原5-14	S1F	個人	不動産会社
65	S	ストックマンビル	青葉区中央2-7-11	RC4FB1	ファント`会社	ファント`会社
66	S	豊通仙台ビル	青葉区中央1-7-12	SRC5F	ファント`会社	ファント`会社
67	S	まるさんかくしかく	青葉区一番町4-3-7	SRC3F	個人	法人
68	S	鉤取SC	太白区鉤取本町1-203-1	S2F	ファント`会社	ファント`会社
69	S	仙台ハーヴェストビル	青葉区中央3-1-2	SRC13F・B1	ファント`会社	J-REIT
70	S	サンモールビンゴビル	青葉区一番町2-3-27	RC3F	個人	不動産会社
71	S	アーカンジェル迎賓館	青葉区一番町1-6-1	RC2F	法人	法人
72	S	国分町KYパークビル	青葉区国分町2-7-5	S5F	不動産会社	法人
73	S	サンモール日泉ビル	青葉区一番町2-7-2	RCB16F	法人	法人
74	S	まるさんかくしかく	青葉区一番町4-3-7	SRC3F	法人	法人
75	S	三陽商会	青葉区一番町3-5-16	RC3F	法人	法人
76	S	洋服はコンノ	青葉区一番町3-2-19	RC2F	法人	法人
77	S	式萬円堂ビル	青葉区中央2-3	RC3F	法人	不動産会社
78	S	斎苑	青葉区木町通2-2	SRC2F他	法人	法人
79	BR	西友仙台センター倉庫	宮城野区扇町4-3-10	S2F	法人	不動産会社
80	BR	GLP扇町	宮城野区扇町1-8-5	RC5F	ファント`会社	J-REIT

取引情報 2015年			(2015.4.30)			
【種類】土地：L・マンション：MS・オフィス：B・商業施設：S・ホテル：H・物流施設：BR・その他：E						
【区分】J-REIT：J・ファンド会社：F・不動産会社：E・デベロッパー：D・法人：C・個人：P						
NO	種類	名 称	所 在	規 模	売 主	買 主
1	MS	グランカーサ仙台五橋	若林区清水小路8-1	RC16F・120戸	F	J
2	S	イオンモール利府	宮城郡利府町利府字新屋田前	SRC3F	F	J
3	S	弐萬円堂ビル(中央)	青葉区中央2-3-16	RC7F	C	C
4	MS	ファインテラス大手町	青葉区大手町316	RC6F	E	E
5	L	売地(アデランス)	青葉区中央3-4-8	約200坪	C	C
6	S	TSビル	青葉区一番町4-2-9	854.04㎡	E	C
7	L	売地(荒巻中央)	青葉区荒巻本沢3-55-1	12082.00㎡	E	C
8	S	ウェーブ88	青葉区国分町2-2-8	RC5F	E	D
9	L	売地(佐藤酒店)	泉区泉中央1-18-9	約250坪	P	P
10	MS	スクエア泉中央	泉区泉中央3-3-2	RC11F／60戸	F	E
11	S	弐萬円堂ビル(泉中央)	泉区泉中央1-23-5	RC5F	C	E
12	B	仙台逓信病院	青葉区中央4-5-1	SRCB1／7F	C	C
13	B	SLSビル	青葉区一番町1-16-23	SRC7F	F	P
14	B	代々木ゼミナール	宮城野区榴岡2-5-4	RCB1・8F	C	C
15	B	仙台上杉ビル	青葉区上杉1-17-7	RCB1・8F	E	E
16	B	仙台日興ビル	青葉区中央3-2-7	SRCB1・8F	J	D
17	L	売地(錦町)	青葉区錦町1-10	300坪	C	D
18	L	売地(泉中央)	泉区泉中央1-18	350坪	P	D
19	L	売地(南材木町)	若林区南材木町55	605坪	C	D
20	L	売地(広瀬町)	青葉区広瀬町	789坪	C	D
21	L	売地(あすと長町)(ヤマザワ)	太白区あすと長町	11922㎡	C	D
22	L	売地(あすと長町)(菊長)	太白区あすと長町	570坪	C	D
23	L	売地(あすと長町)(JA)	太白区あすと長町	1450坪	C	D
24	B	オーエックスビル	青葉区一番町3-3-16	RCB1・6F	P	F
25	B	いちご仙台中央ビル	青葉区中央3-4-6	SRCB2・9F	J	C
26	B	プライムスクエア広瀬通	青葉区中央2-9-27	SRCB1・15F	F	J

ナカリ株式会社 会社案内

主食用上米及び特定米穀の加工販売・酒造米の精米および販売・肥料農業資材農薬の販売などお米のことならオールライスメーカー・ナカリへ



ナカリ株式会社

会社案内

オールライスメーカーとは？

米穀業界の現状と未来～ナカリの挑戦～

ナカリネットワーク

ご意見・ご感想

資料請求・お問い合わせ

会社案内

会社案内

- ▶ [会社概要](#)
- ▶ [事業所案内](#)
- ▶ [組織図](#)
- ▶ [系列会社](#)
- ▶ [会社沿革](#)

▲ [トップページへ戻る](#)

◆ 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 1,000万円
- 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 全集運集荷、農業資材 等
- 営業倉庫部 農水省指定営業倉庫 政府米保管
- エネルギー部 灯油販売 等
- 不動産部 不動産賃貸等

● グループ会社

- [タカラ米穀株式会社](#) 米穀小売業（所在地：富谷町）
- [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：利府町）
- [株式会社ナカリエステート](#) 不動産の総合コンサルタント（所在地：仙台市泉区）

- 主要取引先 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・全国米穀卸売小売業者 他
- 取引銀行 七十七銀行・三井住友銀行・三菱東京UFJ銀行 他
- 従業員数 70名
- 売上高 70億円（グループ合計130億 平成23年度実績）
- 敷地面積 本社及び第1・2低温倉庫、10号倉庫（11,550㎡）
第3・5低温倉庫、8号倉庫（9,900㎡）
第1・2ライスセンター、BG無洗米工場（13,200㎡）
草切谷倉庫（8,250㎡）
城生倉庫（6,600㎡）

◆ 事業所案内

住所：[宮城県加美郡加美町羽場字山鳥川原9-28-4](#)
電話：（0229）63-3167（代）



“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

- 土地・建物の分譲事業と投資用・事業用不動産の企画仲介を主要業務としています。
独自に開発した情報ネットワークによる物件情報ステーション機能と、顧客ニーズに的確に対応するコーディネート機能にて、お客様の資産流動化をご提案しています。

会社概要

- ・設立：昭和61年8月
- ・資本金：1,000万円
- ・代表取締役：中村 光良
- ・常務取締役：佐々木 正之（不動産事業部総括マネージャー）
- ・事業内容
 - 【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】収益物件の企画立案、複合商業施設の企画立案、不動産証券化の提案 等

“専門家50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」

主 催

HP：<http://www.asset-b.net> Mail：asset-b@ac.auone-net.jp

- ・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50名
- ・月例会：タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを開催

“ナカリグループ「アーバンシリーズ」管理会社”

株式会社 アーバン開発

- ナカリグループ及びオーナーが保有する資産管理会社として、収益不動産に関する企画立案から管理運営までトータルにマネジメントしています。

会社概要

- ・設立：平成2年3月
- ・資本金：1,000万円
- ・代表取締役：中村 ちあ子
- ・事業内容：収益不動産のAM業務・PM業務

ナカリグループ 不動産事業の実績

● 賃貸住宅事業

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㎡
アーバンハイツ青山	28戸	RC造3階建	633㎡
アーバンハイツ館町	20戸	RC造4階建	692㎡
アーバンハイツ向山	39戸	RC造5階建	1,181㎡
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㎡
アーバンハイツ福住Ⅰ	36戸	RC造3階建	1,075㎡
アーバンハイツ福住Ⅱ	30戸	RC造3階建	905㎡
アーバンハイツ福住Ⅲ	33戸	RC造3階建	1,035㎡
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	10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㎡
アーバンブラザ花京院	42戸	RC造10階建	3,318㎡
アーバンライフ苦竹	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㎡
アーバンハイツ岩切	3戸	木造2階建	154㎡
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㎡
アーバンブラザ北四番丁	30戸	RC造8階建	1,300㎡
野沢醸造ビル	50戸	RC造8階建	3,152㎡
アーバンブラザ立町	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㎡



● 駐車場事業

物件名称	駐車台数
アーバンパーク 榴岡	40台
アーバンパーク 東八番丁	60台
アーバンパーク 泉	12台

● 分譲事業

	物件名称	戸数	構造
一棟 売 業	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
	アーバンハイツ貴富弥	30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

	物件名称	棟数
建 売 事 業	アーバンタウン鶴ヶ谷東	10棟
	アーバンタウン将監	5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

ナカリグループ CRE(企業不動産)戦略

投資実績(最近5年間)約30.0億円252戸取得、総数約700戸家賃収入5.0億円(年間)

1.投資目的

- ① 資産形成＝安定収益： 自己資金10～20% 返済期間5～10年
- ② 相続対策＝個人名義： 自社株対策・不動産価格の評価減
- ③ 節税対策＝減価償却： 法人税の軽減

2.投資物件

- ① 住宅物件(一棟売収益物件)
- ② 郊外型リースバック物件

3.投資方針

- ① 立地：仙台市内、地下鉄沿線、幹線道路沿線
- ② 価格：5～10億円位
- ③ 築年数：新築～10年位
- ④ 投資利回り：表面6～7%程度
- ⑤ その他： マスターリース契約

物件取得のコツ ① 相対取引 ② 金融案件 ③ ネットワーク

アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

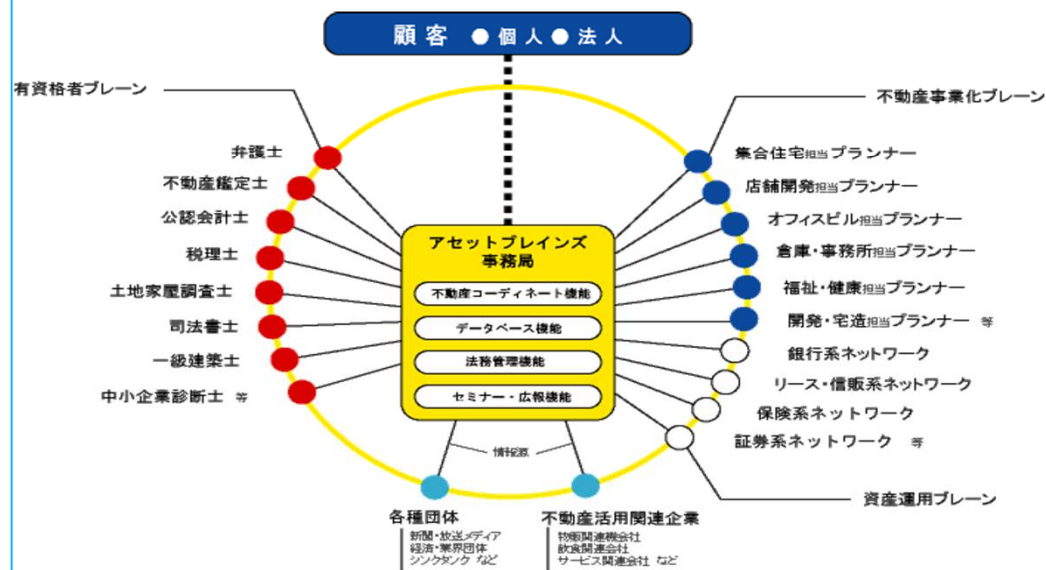
“すべてはお客様とその利益のために”をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング&コーディネート機構です。フリー&フェア＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なプレーンを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●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」と一体となり、最新の情報と最適な手法を学び、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 現在第一線で活躍中のエキスパート 約 50 名で組織されており、タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを実施しています。

●会費 年会費 12,000円

●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 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

H P : <http://www.asset-b.net/>

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

【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 / 勤務先 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年オールライスメーカー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。

ナカリグループの不動産事業の責任者として保有資産全体のアセットマネジメント業務と事業用・投資用不動産の企画及びコンサルティング仲介業務を担当。

1998年専門家50名による資産活用コンサルティング組織「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、パネリストとしても活躍中。

〔講演・セミナー実績〕

『不動産ファンドフォーラムイン仙台』 『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』 『不動産適正取引推進機構』 『各種異業種交流会・勉強会』 他

〔執筆・取材協力〕

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

『東京商工リサーチ/T S R 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』 他

〔レポート〕 『仙台・東北圏の最新不動産証券化事情』 他