

不動産市場動向セミナー2017イン仙台

仙台・東北圏の最新不動産事情2017【Spring編】

第3部:『仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情』
“データーから読み取る不動産の動向について”

【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

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

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

事務局長 佐々木 正之

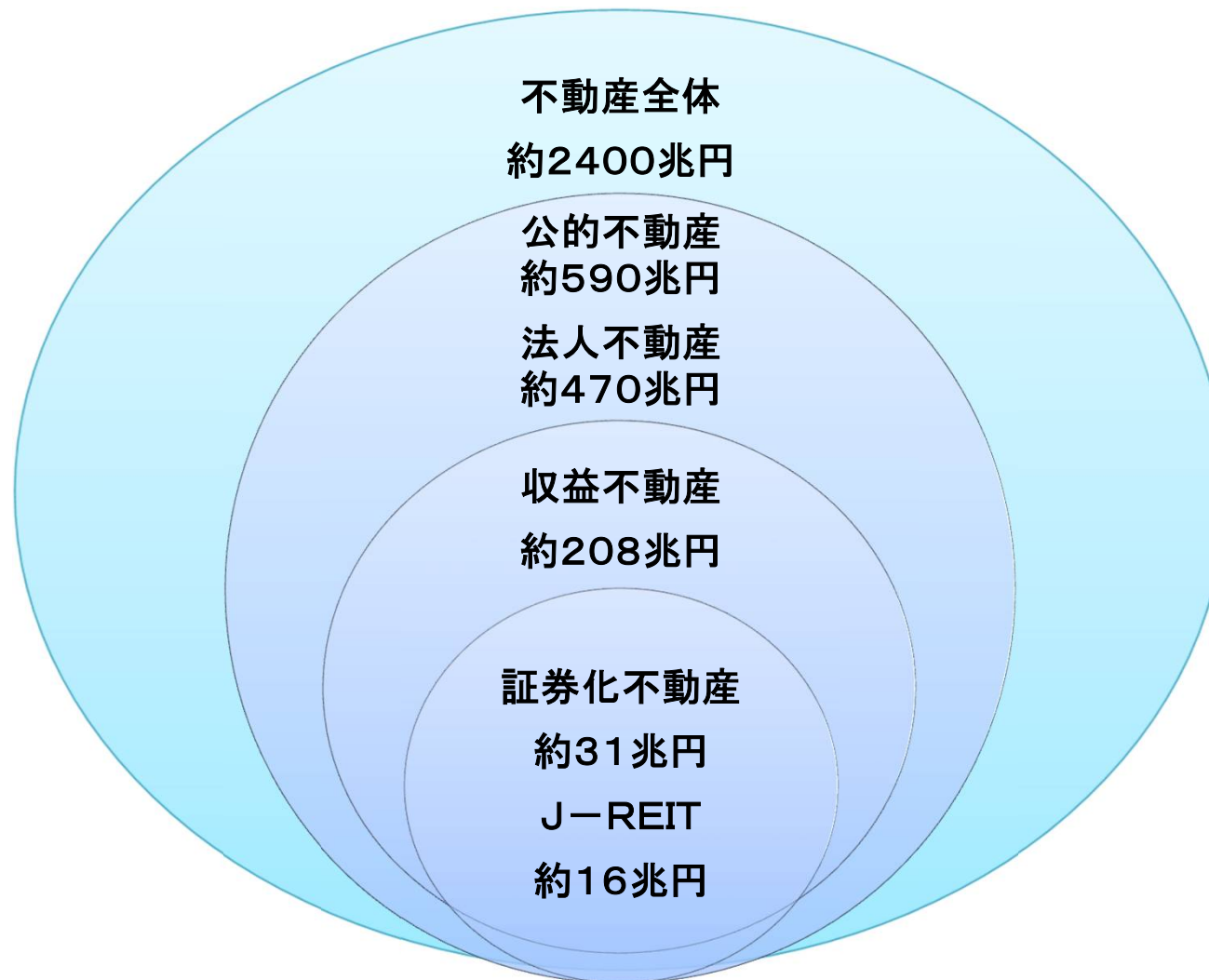
インデックス

- I.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.私募リートの現状**
- V.参考資料**
- VI.総論・仙台・東北圏の最新不動産事情**
- VII.仙台・東北圏のJ-REIT**
- VIII.仙台・東北圏の投資用・事業用不動産動向**
- IX.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**
- X.その他**

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2016年】



I－2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2016年5月27日】

単位:10億円	年度	資産額	件数	J-REIT	J-REIT以外
取 得	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
	2014	5,513	1,232	2,080	3,433
	2015	5,368	1,069	2,066	3,302
譲 渡	2011	2,998	881	111	1,560
	2012	4,045	918	58	3,987
	2013	5,949	944	142	5,807
	2014	7,290	916	181	7,109
	2015	5,673	731	223	5,450

I－2－1.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推移）単位：10億円

年度	オフィス	住宅	商業施設	物流	ホテル	ヘルスケア	複合施設	その他
2004	1,728	808	835	67	122	-	0	1,488
2005	2,194	1,293	790	193	259	-	0	1,707
2006	2,124	1,589	1,107	120	263	-	0	1,645
2007	2,503	1,321	981	289	359	-	0	1,399
2008	891	348	479	124	38	-	0	424
2009	556	235	289	167	32	-	0	494
2010	768	441	252	63	48	-	0	494
2011	512	406	309	212	54	-	0	610
2012	1,092	550	452	615	99	0	71	196
2013	1,501	603	788	746	195	0	199	161
2014	2,328	784	758	550	419	120	64	99
2015	1,803	614	773	770	662	71	78	297

I－2－3.都道府県別の実績(件数)

単位: 件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
東京都	704	255	170	342	338	328	514	565	361
大阪府	176	43	27	36	46	65	99	126	148
神奈川県	108	25	13	32	30	45	80	110	90
愛知県	108	27	22	11	23	35	37	71	54
千葉県	56	15	13	15	30	33	52	59	60
埼玉県	41	22	8	14	9	29	25	47	35
兵庫県	78	13	9	8	13	26	19	34	32
北海道	45	7	7	6	13	28	26	37	43
宮城県	52	10	7	9	9	20	24	21	26
福岡県	100	18	13	6	13	16	33	45	43
京都府	22	3	0	7	9	12	14	17	15
広島県	18	4	1	4	5	8	7	9	9
その他	172	49	31	28	37	44	61	90	153
合 計	1,680	491	321	518	575	685	991	1,232	1,069

Ⅱ.J-REITの現状(2017年3月現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ											単位:百万円
	銘柄数	物件数	時価総額	資産総額	オフィス	商業	住宅	物流	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	47,055	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	7,568,406	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
2017.03	58	3,537	11,906,378	16,004,647	7,180,458	3,047,980	2,545,869	1,995,089	955,301	117,474	162,476

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2017. 03 現在

用 途	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他
比率(%)	44. 9%	19. 0%	15. 9%	12. 5%	6. 0%	0. 7%	1. 0%

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2017. 03 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
金額(兆円)	5. 60	2. 74	3. 34	2. 18	0. 75	0. 67	0. 51	0. 19
比率(%)	35. 0%	17. 1%	20. 9%	13. 6%	4. 7%	4. 2%	3. 2%	1. 2%

■ J-REITによる不動産取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がっている。

- ・ 都道府県の範囲は、創設時(平成13年9月)の16都道府県から平成28年1月末の44都道府県に拡大している。

■ 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設、ホテルの取得が多くみられる。

《地方都市における不動産投資の実績》

● 地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。

(近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡が中心)

Ⅱ－2.J－REIT銘柄一覧

上場 J－REIT 一覧 (57投資法人) 【2016.12.31現在】							
時価総額順／単位：時価総額・資産総額：億円／投資口価格：円							
コード	投資法人名	略称	運用資産	時価総額	資産総額	件数	投資口価格
8951	日本ビルファント	NBF	オフィス	9,136	11,085	75	647,000
8952	ジャパンリアルエステート	JRE	オフィス	8,340	9,264	69	637,000
3462	野村不動産マスターファント	NMF	オフィス・商業	7,396	9,329	272	176,800
8953	日本リテールファント	JRF	商業施設	6,039	8,473	92	236,600
8960	ユナイテッド・アーバン	UUR	総合	5,414	5,935	121	177,900
8954	オリックス不動産	OJR	総合	4,658	5,956	108	184,500
3283	日本プロロジスリート	NPR	物流施設	4,547	4,778	36	238,900
8984	大和ハウス・リート	DHR	住宅・物流	4,491	5,085	189	295,600
3269	アドバンス・レジデンス	ADR	住宅	4,172	4,369	257	309,000
8955	日本プライムリアルティ	JPR	オフィス・商業	4,020	4,215	63	460,500
3281	GLP	GLP	物流施設	3,840	4,429	63	134,600
3279	アクティバ・プロパティーズ	API	商業・オフィス	3,665	3,868	37	551,000
8985	ジャパン・ホテル・リート	JHR	ホテル	2,957	2,868	41	78,600
8976	大和証券オフィス	DOI	オフィス	2,937	4,693	54	590,000
3234	森ヒルス・リート	MHR	オフィス・住宅	2,764	3,399	10	157,900
8972	ケネディクス・オフィス	KRI	総合	2,721	4,008	99	672,000
8964	フロンティア不動産	FRI	商業施設	2,478	2,891	32	499,500
3226	日本アコモデーションファント	NAF	住宅	2,476	2,974	118	511,000
8961	森トラスト総合リート	MTR	総合	2,434	3,281	15	184,400
8967	日本ロジスティクスファント	JLF	物流施設	2,168	2,126	42	246,400
3295	ヒューリックリート	HLI	オフィス・商業	2,049	2,313	37	196,100
3249	産業ファント	IIF	物流施設	1,964	2,127	49	557,000
8963	インウ・インシブル	INV	総合	1,937	2,666	124	52,700
8987	ジャパンエクセレント	JEI	オフィス	1,936	2,870	31	148,300
8956	プレミア	PIC	オフィス・住宅	1,820	2,341	59	138,200
3292	イオンリート	AEON	商業	1,675	2,686	31	127,900
8957	東急リアル・エステート	TRE	オフィス・商業	1,448	2,236	29	148,100
8973	積水ハウス・SILレジデンシャル	SHSI	住宅・商業	1,436	2,077	113	129,900
8968	福岡リート	FRC	オフィス・商業	1,380	1,730	26	184,800
3282	コンフォリア・レジデンシャル	CRR	住宅	1,348	1,680	101	262,500
3309	積水ハウス・リート	SHR	総合	1,342	1,796	6	150,100
8986	日本賃貸住宅	JRH	住宅	1,286	2,248	202	78,400
3466	ラサールロジポート	LLR	物流	1,218	1,614	8	110,700
8975	いちごオフィスリート	IRE	住宅・オフィス	1,165	1,945	86	76,000
3453	ケネディクス商業リート	KRR	商業	1,125	1,601	41	266,400
3296	日本リート	NRIC	オフィス・住宅	1,117	2,049	65	285,000
3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDR	住宅	1,105	1,551	113	316,500
3287	星野リゾート・リート	HRR	旅館、ホテル	997	1,092	48	610,000
3227	MCUBS MidCity	MID	オフィス・商業	897	2,171	19	337,000
8977	阪急リート	HRI	総合	873	1,416	23	146,100
8966	平和不動産リート	HFR	総合	849	1,617	97	83,700
8958	グローバル・ワン不動産	GOR	オフィス	849	1,613	9	438,000
3298	インベスコ・オフィス・シェイリート	IOJ	オフィス	786	1,449	12	96,400
3471	三井不動産ロジスティクスパーク	MFLP	物流	746	755	9	333,000
3476	みらい	MIRAI	オフィス・商業	503	1,007	15	171,200
8979	スターツフローシート	SPI	住宅	388	819	112	151,100
3290	SIA不動産	SIA	オフィス・商業	375	894	22	396,000
3468	スターアジア不動産	SAI	オフィス・物流	336	615	18	97,600
3463	いちごホテルリート	IHR	ホテル	332	477	19	128,900
3473	さくら総合リート	SSR	オフィス・商業	262	574	18	78,800
3459	サムディ・レジデンシャル	SRI	住宅	245	516	49	86,700
3451	トーセイ・リート	TRI	総合	197	362	23	107,700
3472	大江戸温泉リート	ODR	ホテル	142	268	9	80,800
3308	日本ヘルスケア	NHI	ヘルスケア	132	193	22	177,200
3455	ヘルスケア & メディカル	HCM	ヘルスケア	126	250	18	104,800
3460	ジャパン・シニアリビング	JSL	ヘルスケア	120	280	14	141,200
3470	マリモ地方創生リート	MRR	住宅・商業	74	162	17	80,900
	合 計		57法人	121,233	155,085	3,487	

J-REITの動向 2016年

2016年12月末日現在

57銘柄、時価総額12.12兆円、資産総額15.50兆円、物件数3,487件

資産内訳:事務所 7.07兆円、住宅 2.49兆円、商業施設 2.66兆円、物流施設 1.90兆円、
ホテル 8250億円、ヘルスケア 1036億円、その他1572億円

①資産取得額: 1.76兆円、367件(前年同期比 -15.4%)

- ・利回りが低下し取得環境は引き続き厳しいものの、取得額は昨年と同水準
- ・用途別では、物流施設 4389億円(+204.1%)とホテル2851億円(+47.2%)が過去最高を記録

②新規上場銘柄【7投資法人:資産総額4421.6億円・76件】

- ・2月17日「ラサールロジポート投資法人」(資産総額1614億円、8件)
- ・4月20日「スターアジア不動産投資法人」(資産総額615億円、18件)
- ・7月29日「マリモ地方創生リート投資法人」(資産総額161.7億円、17件)
- ・8月02日「三井不動産ロジスティックパーク投資法人」(資産総額755億円、9件)
- ・8月31日「大江戸温泉リート投資法人」(資産総額268.4億円、9件)
- ・9月8日「さくら総合リート投資法人」(資産総額573.6億円、18件)
- ・12月16日「投資法人みらい」(資産総額1007.5億円、15件)

【合併】

- ・9月1日「大和ハウスリート投資法人」と「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」(資産総額5068億円、189件)
- ・9月1日「野村不動産マスターファンド投資法人」と「トップリート投資法人」(資産総額9331億円、272件)

※インフラファンド:6月2日「タカラレーベン・インフラ投資法人」(資産総額78.7億円、10件)

③動向:J-REITの物件取得においてオフィスや賃貸住宅といったメイン資産の取得が低調のなかで、2016年はホテルの取得額が12月時点で2851億円となり、すでに過去最高額を上回った。

1.経済動向と住宅市場

・2017年1－3月期の実質GDPは、前期比0.4%と5四半期連続のプラス成長になったと推計され、企業収益の改善に伴う設備投資の持ち直しなどから景気は先行きも堅調な推移が続くことが予想される。

・住宅市場では、新設住宅着工戸数が前年同月比プラスで推移しているが、牽引役の貸家については採算性への注視度が高まってきており、分譲マンションの在庫増加への懸念が顕在化している。

金融庁及び日銀が金融機関の採算性に対する審査体制等を強化する方向にある。

・2017年の地価公示は、前年に続き全国全用途で上昇し、上昇地点も増加したが、高度利用地区を対象とした「地下LOOKレポート」によると上昇地点数は横ばいとなっており、前年ほどの勢いは見られない。

2.不動産サブセクターの動向

①**オフィス**:東京オフィス市場は、Aクラスの賃料が2017年第1四半期は前期比マイナス1.1%となった。

2018年に控えるAクラスビルの大量供給が影響していると思われる。

②**賃貸マンション**:主要都市の賃貸マンション賃料は、概ね上昇基調を維持している。

③**商業施設**:業態別の商業販売額は、百貨店で前年同月比マイナスが13ヶ月続いているが、2017年1－3月はマイナス幅の縮小が見られた。

④**ホテル**:ホテル市場は、引き続き訪日外国人客数の増加の恩恵もあり好調だが、新規供給が急増していることから、今後は立地やグレードによっては需給が緩和する可能性がある。

⑤**物流施設**:大規模物流施設は、eコマース需要の拡大により、首都圏・大阪圏において高水準の供給が続いている。

3. J-REIT・不動産投資市場

・2017年第1四半期のJ-REIT市場は、年初から弱含みで推移し4.3%下落した。

物件取得額は5612億円(前年比+2%)となった。引き続き物件の取得環境は厳しいものの、外部成長ベースは昨年と同水準を維持している。

Ⅲ.私募ファンドの現状

Ⅲ－1.第11回会員対象不動産私募ファンド実態調査

アンケート回答社数65社

(2015年12月末時点)

【不動産証券化協会.2016. 3. 25】

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
2015	254,000	140,000	114,000	667	1,979

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	338件	21.0%	48,590億円	50.5%	143.7億円
住 宅	668件	41.5%	10,080億円	10.5%	15.0億円
商業施設	218件	13.5%	15,263億円	15.9%	70.0億円
物流施設	186件	11.6%	14,752億円	15.3%	79.3億円
ホテル	73件	4.5%	3,920億円	4.1%	53.6億円
ヘルスケア	45件	2.8%	735億円	0.8%	16.3億円
その他	81件	5.0%	2,806億円	2.9%	34.6億円
合 計	1,609件	100%	96,146億円	100%	59.7億円
2015年新規 組成ファンド	172ファンド	→	15,587億円	→	90.6億円

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	674件	43.5%	58,849億円	61.4%	87.3億円
関 東	324件	20.9%	19,879億円	20.7%	61.3億円
北海道・東北	73件	4.7%	1,927億円	2.0%	26.3億円
北陸・中部	107件	6.9%	3,231億円	3.4%	30.1億円
近 畿	258件	16.7%	9,175億円	9.6%	35.5億円
中国・四国	41件	2.6%	808億円	0.8%	19.7億円
九州・沖縄	72件	4.6%	2,047億円	2.1%	28.4億円
合 計	1,549件	100%	95,915億円	100%	61.9億円

Ⅳ.私募リート(非上場オープンエンド型)の現状

Ⅳ－1.不動産投資商品(J-REIT・私募REIT・私募ファンド)の特徴

	J-REIT	私募REIT	私募ファンド
スキーム (根拠法)	投資法人 (投信法)	投資法人 (投信法)	特定目的会社 (資産流動化法)
上場の有無	上 場	非上場	非上場
評価額	取引所価格	鑑定評価額	鑑定評価額
投資期間	無制限	無制限	有制限(3年～5年)
流動性	高(市場での売買)	中(投資口の払戻し)	低(中途解約不可)
情報開示	東証による適時開示	投信法による適時開示	適時情報開示
投資家	個人～機関投資家	機関投資家	事業会社
レバレッジ	中(LTV50%程度)	低(LTV30-40%)	高(LTV0-80%)

Ⅳ－2.私募リート資産規模の推移

【不動産証券化協会 2017.03.31】

■ 2017年03月末現在:22投資法人、資産総額2兆1944億円、517物件、

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017.03
投資法人数	1	2	5	6	10	15	20	22
資産総額(億円)	194	586	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	21,944

■ 保有資産種別

種 別	オフィスビル	賃貸住宅	商業施設	物流施設	その他
資産総額(億円)	9,452	4,699	3,058	3,789	947
比 率(%)	43%	22%	14%	17%	4%

■ 投資家分布状況

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	21%	23%	40%	16%

私募REIT市場 22法人（2017.03現在）

投資法人名	設立母体	運用開始時期	投資対象	当初資産規模	資産規模
野村不動産プライベート	野村不動産	2010.11	総合型	約200億	約1316億
日本オープンエンド不動産	三菱地所	2011.03	O・R・S	約300億	約2500億
三井不動産プライベート・リート	三井不動産	2012.03	O・R・S・B	約727億	約2336億
ジャパン・プライベート・リート	GSアセットM	2012.09	O・R・S	約250億	約733億
DREAM・プライベートリート	三菱商事	2012.10	O・R・S・B	約317億	約1600億
大和証券レジ・プライベート	大和証券	2013.03	住宅	約234億	約721億
プロテア・プライベート	東急不動産	2014.03	総合型	約213億	約650億
ケネディクス・プライベート	ケネディクス	2014.03	O・S・H	約300億	約659億
丸紅プライベートリート	丸紅	2014.09	総合型	約200億	約820億
東京海上プライベートリート	東京海上	2014.10	総合型	約700億	約700億
SCリアルティプライベート	住友商事	2015.01	総合型	約300億	約700億
日本土地建物プライベートリート	日本土地建物	2015.02	総合型	約300億	約300億
SGAM投資法人	SGアセットマックス	2015.03	物流施設	約300億	約300億
センコー・プライベート	センコー	2015.09	物流施設	約214億	約214億
東京建物プラベートリート	東京建物	2015.08	総合型	約160億	約160億
NTT都市開発・プライベートリート	NTT都市開発	2016.02	総合型	約300億	約300億
京阪プライベート・リート	京阪ホールディングス	2016.06	総合型	約226億	約226億
D&Fロジスティクス	大和ハウス工業	2016.06	物流型	約1000億	約1000億
DBJプライベートリート	日本政策投資銀行	2016.08	総合型	約330億	約330億
ニッセイプライベートリート	日本生命保険相互会社	2016.08	総合型	約300億	約300億
地主プライベートリート	日本商業開発	2017.01	底地特化型	約200億	約200億
SIAプライベート	シンプレクス	2017.03	住宅		

V.参考資料

V－1.第35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」2016年10月1日現在、調査対象205社 回収数161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		銀座地区	東京近郊	城南地区	城南地区	湾岸部	湾岸部	
		3.7	3.7	5.6	4.6	4.7	4.9	4.8	4.8
札 幌	駅前通り	6.0	5.9	6.8	6.0	6.1	---	---	6.0
仙 台	青葉通り	6.1	5.9	6.8	6.0	6.1	---	---	6.0
横 浜	西口	5.3	5.0	6.0	5.3	5.4	---	---	---
名古屋	名駅周辺	5.4	5.4	6.3	5.4	5.5	5.5	5.6	5.7
大 阪	梅田地区	5.1	5.0	6.0	5.3	5.4	5.4	5.4	5.3
広 島	紙屋町	6.3	6.0	6.9	6.2	6.4	---	---	---
福 岡	天神地区	5.5	5.4	6.3	5.6	5.7	5.6	5.7	5.5
※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)
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	6.8	4.0	6.7	4.2	7.5	6.1	6.8	5.1	6.9	5.2
2015	6.4	3.8	6.4	4.0	7.0	5.9	6.4	4.9	6.5	5.0
2016.04	5.9	3.7	6.0	3.8	6.9	5.6	6.0	4.7	6.2	4.7
2016.10	6.1	3.7	5.9	3.7	6.8	5.6	6.0	4.6	6.1	4.7

VI.総論：宮城・仙台圏の不動産市場動向（2016年）

地価動向	不動産市況は堅調に推移しており、投資家だけでなく一般事業法人の取得意欲も高く、上昇傾向にある。 仙台市は地下鉄東西線開業やＪＲ仙台駅周辺の再開発事業などの影響により住宅地で4.5%、商業地で7.6%と上昇した。
登記件数	土地：2016年12月現在の登記件数は、 <u>29,444件</u> で前年比▲2,185件（93%）と減少している。 建物：2016年12月現在の登記件数は、 <u>4,687件</u> で前年比+4632件（111%）と増加している。
住宅着工戸数	新築：2016年12月現在の持家確認申請件数は、 <u>7,493件</u> で前年比▲236件（97%）とほぼ横ばいである。 貸家：2016年12月現在の貸家確認申請件数は、 <u>10,086件</u> で前年比▲1,622件（86%）と大幅に減少している。
マンション	新築：仙台圏2016年供給件数は、 <u>1,241戸</u> で前年比+350戸、平均価格は <u>4442.7万円</u> で前年比+215万円と調査開始以来最高となる 販売価格は建設コストが高止まりしている中、今なお高騰し続けており集客と契約歩留まりにも影響が出ている。
オフィス	売買：2016年12月現在取引状況は、 <u>金額332億円</u> （前年比▲254億円） <u>件数23件</u> （前年比+2件）となっている。 賃貸：2016年12月現在の平均空室率は、 <u>8.37%</u> 、平均賃料は <u>8,968円</u> で空室率は低下している。
レジデンス	売買：2016年12月現在の取引状況は、 <u>金額119億円</u> （前年比▲69億円） <u>件数13件</u> （前年比▲3件）となっている。 賃貸：2016年12月期の仙台圏の賃貸住宅空室率は <u>93.0%</u> でじわじわと下落傾向にある。
商業施設	売買：2016年12月現在の取引状況は、 <u>金額184億円</u> （前年比▲8億円） <u>件数20件</u> （前年比+4件）となっている。 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。
物流施設	売買：2016年12月現在の取引状況は、 <u>金額107億円</u> （前年比+89億円） <u>件数11件</u> （前年比+10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：2016年12月現在の宮城県資産総額は、 <u>2,240億円・93件</u> で、東北全体では <u>2,724億円・117件</u> となっている。 2016年に東北全体で取得した物件は、 <u>333億円・12件</u> となっており、東北6県全体に投資されている。

VII.事業用・投資用不動産動向 宮城県・東北圏のJ-REIT(2017.04.30)

宮城県・東北圏のJ-REIT

宮城県：2,251.30億円(98件) 東北圏：496.88億円(25件) 総額：3,012.18億円(123件)

単位：億円

県	都市名	投資法人	NO	物件名称	用途	規模	都府県	取得価格	取得日
宮城県	仙台市	JRE	1	仙台市東区仙台大森ビル	商業	SRG/B1-1E	1993	10.00	2005.01
			2	東三番エスエフ	商業	SRG/B1-1F	2008	89.50	2013.01
			3	仙台市中央ビル	商業	SRG/B1-1F	1993	18.45	2013.03
			4	イオン仙台中山	商業	SRG/4F	1995	192.00	2002.03
			5	仙台市一番町01・産地	商業	RC/4F	1998	28.20	2016.09
			6	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			7	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			8	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			9	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			10	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRF	11	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			12	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			13	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			14	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			15	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			16	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			17	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			18	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			19	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			20	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRB	21	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			22	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			23	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			24	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			25	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			26	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			27	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			28	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			29	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			30	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRH	31	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			32	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			33	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			34	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			35	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			36	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			37	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			38	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			39	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			40	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	41	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			42	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			43	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			44	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			45	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			46	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			47	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			48	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			49	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			50	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	51	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			52	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			53	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			54	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			55	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			56	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			57	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			58	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			59	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			60	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	61	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			62	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			63	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			64	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			65	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			66	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			67	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			68	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			69	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			70	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	71	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			72	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			73	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			74	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			75	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			76	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			77	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			78	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			79	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			80	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	81	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			82	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			83	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			84	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			85	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			86	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			87	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			88	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			89	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			90	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	91	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			92	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			93	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			94	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			95	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			96	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			97	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			98	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			99	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			100	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	101	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			102	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			103	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			104	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			105	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			106	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			107	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			108	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			109	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			110	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	111	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			112	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			113	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			114	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			115	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			116	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			117	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			118	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			119	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			120	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	121	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			122	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			123	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			124	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			125	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			126	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			127	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			128	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			129	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			130	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	131	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			132	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			133	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			134	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			135	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			136	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			137	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			138	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			139	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			140	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	141	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			142	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			143	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			144	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			145	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			146	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			147	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			148	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			149	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			150	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	151	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			152	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			153	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			154	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			155	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			156	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			157	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			158	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			159	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			160	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
宮城県	仙台市	JRR	161	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			162	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			163	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			164	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			165	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998	15.00	2016.09
			166	仙台市一番町01・建物	商業	RC/4F	1998		

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2016.12.31)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	797.83	30	19	17
商業	874.79	32	24	21
住宅	501.07	18	50	42
物流	465.28	17	16	14
ホテル	46.94	2	4	3
ヘルスケア	37.85	1	4	3
その他	0.00	0	0	0
総合計	2,723.76	100	117	100

東北六県県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	115.17	4	4	4
秋田県	39.82	1	3	2
岩手県	130.40	5	8	7
宮城県	2,239.90	83	93	80
山形県	36.50	2	2	2
福島県	161.97	5	7	5
合 計	2,723.76	100	117	100

全国対比

全 国	15.5兆円	3487件
東 北	2723.76億円	117件
比 率	1.75%	3.35%

年度別内訳

年	金額(億円)	件数
2001	75.44	2
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	123.16	8
2007	157.42	7
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	52.12	7
2011	10.23	2
2012	186.04	10
2013	676.53	21
2014	222.26	15
2015	602.09	18
2016	332.95	12
合 計	2,723.76	117

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2017.04.30)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	1034.83	34	21	17
商業	874.79	29	24	20
住宅	509.57	17	51	42
物流	508.50	17	19	15
ホテル	46.94	2	4	3
ヘルスケア	37.85	1	4	3
その他	0.00	0	0	0
総合計	3,012.48	100	123	100

東北六県県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	115.17	4	4	4
秋田県	39.82	1	3	2
岩手県	143.42	5	9	7
宮城県	2,515.30	83	98	80
山形県	36.50	2	2	2
福島県	161.97	5	7	5
合 計	3,012.18	100	123	100

全国対比

全 国	16.0兆円	3537件
東 北	3012.18億円	123件
比 率	1.75%	3.35%

年度別内訳

年	金額(億円)	件数
2001	75.44	2
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	123.16	8
2007	157.42	7
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	52.12	7
2011	10.23	2
2012	186.04	10
2013	676.53	21
2014	222.26	15
2015	602.09	18
2016	332.95	12
2017	288.42	6
合 計	3012.18	123

2016年 J-REIT・宮城県・東北圏で取得・売却した物件(12月末現在)

日 付	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
3.03	日本プロロジス・リート	プロロジスパーク仙台泉	泉区明通3	物流	48.20
4.21	ケネディクス商業リート	ソララプラザ	青葉区花京院1	商業	57.20
6.01	インベスコ・オフィス・ジェイリート	仙台北町ビル	青葉区本町2	オフィス	50.00
7.29	マリモ地方創生リート	アルティザ仙台花京院	宮城野区車町	住宅	27.30
8.02	サムティ・レジデンシャル	S-FORT宮町	青葉区宮町	住宅	10.85
8.29	ユナイテッド・アーバン	あすと長町デンタルクリニック	太白区あすと長町1	ヘルスケア	12.00
9.01	GLP	GLP富谷Ⅳ	黒川郡富谷町	物流	59.40
9.28	大和ハウスリート	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	滝沢市大釜風林	物流	12.80
9.30	日本リテールファンド	Gビル仙台一番町01	青葉区一番町	商業	15.00
11.21	スターツプロシード	プロシード仙台小鶴新田	宮城野区新田東3	住宅	6.98
12.16	投資法人みらい	ダイワロイネットホテル秋田	秋田市大町2	ホテル	20.42
13.16	投資法人みらい	スーパーホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2	ホテル	12.80
			合 計・12件		332.95
【インフラファンド】					
6.02	タカラレーベン・インフラ	LS宮城大郷発電所	黒川郡大郷町	インフラ	8.18
6.02	タカラレーベン・インフラ	LS青森平内発電所	東津軽郡平内町	インフラ	7.05
			合 計・2件		15.23
			取得総額・14件		348.18
【売 却 物 件】					
1.29	いちごオフィスリート	秋田山王21ビル	秋田市	オフィス	5.21
6.01	日本ビルファンド	NBF仙台北町ビル	青葉区本町	オフィス	37.00
11.01(予)	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉	住宅	7.16
			合計・3件		49.37

2017年 J-REIT・宮城県・東北圏で取得・売却した物件(4月末現在)					
日付	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
2.01	MCUBS MidCity	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4	オフィス	55.00
2.21	産業ファンド	IIF仙台大和ロジスティックセンター	黒川郡大和町	物流施設	14.80
2.23	平和不動産リート	HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	8.50
3.30	ユナイテッドアーバン	SS30	青葉区中央4	オフィス	182.00
4.11	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流施設	15.10
5.01	産業ファンド	IIF盛岡ロジスティックセンターⅡ	紫波郡矢巾町	物流施設	13.02
			合計	6件	288.42
【インフラファンド】					
【売却物件】					
6.26【予】	プロロジス・リート	プロロジスパーク多賀城	多賀城市栄2	物流施設	71.15

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017.04
全	資産額(兆円)	3.38	5.55	6.53	7.75	7.56	7.83	8.33	9	11.2	12.6	13.9	15.5	16
国	上場銘柄数	28	40	42	41	41	35	34	35	43	49	52	57	58
東	資産額(億円)	358	551	867	853	833	813	832	1017	1693	1916	2439	2723	3012
北	比率	0.94	1.03	1.33	1.1	1.1	1.04	1.04	1.13	1.51	1.51	1.74	1.75	1.88

※ 仙台・東北圏 2017年04月末現在:3012億円(123件) 内 2017年取得分 288.42億円(6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】

- ・ 仙台・東北圏の資産総額 2015年12月時点:964億円 (東北・北海道1927億円×50%)
- ・ 2015年12月末日時点:全国私募ファンド資産総額14.0兆円、物件数1,979件
- ・ 北海道・東北地区:資産総額1927億円(構成比2.0%)物件数73件(構成比4.7%)

③公募・私募合計額(公募3012億円+私募964億円=3976億円)2017.04月現在

公募・私募合計額 3,976億円(1.32%)「全国合計額 30.0兆円」

VII-3.仙台圏の事業用不動産取引状況(2017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、

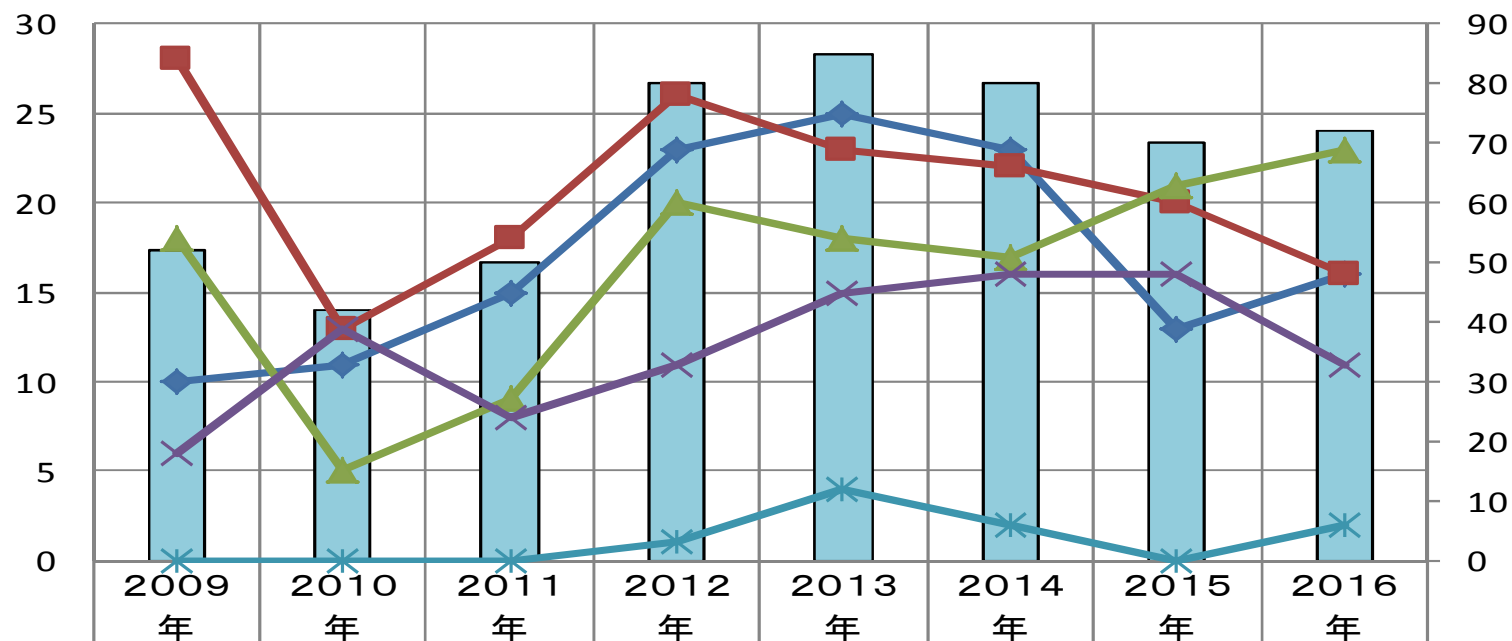
	種類／年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年4月	
		件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
件数	土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	7	30
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	5	22
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	8	35
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	0	0
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	22	3	3	13
	ホテル	～		～		～		～		1	1	0	0
	その他	～		～		～		～		3	4	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	23	100
金額	単位:億円	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	150.90	16	52.99	11
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	44	9
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	290.8	59
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	0	0
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	21
	ホテル	～		～		～		～		12.80	1	0	0
	その他	～		～		～		～		25.98	3	0	0
	合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	932.72	100	489.24	100

- 2015年12月31日現在:事業用不動産取引状況: 70件・1200.6億円(内J-REIT 391億円、9件)
前年対比:件数87%、金額107% 『金額は2013年を超え過去最高を更新』
- 2016年12月31日現在: 事業用不動産取引状況: 72件・932.72億円(内J-REIT 300.03億円、10件)
前年同時期対比:件数103%、金額78% 『「物件不足」との感覚が強いが取引件数は増加』
- ・取引状況は「踊り場の現象」で横ばい状態のまま、好調さは継続と推察される。
- ・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り大型取引が続いている。
- ・購入者は投資家だけでなく、業績好調な一般法人の投資意欲も相変わらず強い

全国的な物件不足のなか“様子見姿勢”にあるが、Aクラスの取引は順調に推移しており、物件の二極化がすすんでいく傾向にある。

事業用不動産取引の推移

件 数 仙台圏の事業用不動産取引状況(件数)



総 数	52	42	50	80	85	80	70	72
土 地	10	11	15	23	25	23	13	16
マンション	28	13	18	26	23	22	20	16
ビ ル	18	5	9	20	18	17	21	23
商業施設	6	13	8	11	15	16	16	11
物流施設	0	0	0	1	4	2	0	2

2016年12月・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	16	22	150.90	16		宮城県	366.25	47
マンション	16	22	119.04	13		青森県		
ビル	23	32	332.20	36		秋田県		
商業施設	11	16	184.20	20		岩手県		
物流施設	2	3	107.60	11		山形県	10.10	2
ホテル	1	1	12.80	1		福島県		
その他	3	4	25.98	3		その他	556.37	23
合 計	72	100	932.72	100		合 計	932.72	72
【売主・買主別内訳】								
		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	2	3.0	44.20	5.0	10	14.0	300.03	32.0
ファンド会社	20	28.0	478.31	51.0	8	11.0	167.34	18.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	6	8.0	45.20	5.0
不動産会社	12	16.0	139.05	15.0	21	29.0	136.35	15.0
法 人	28	39.0	220.20	24.0	27	38.0	283.80	30.0
個 人	10	14.0	51.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合 計	72	100.0	932.72	100.0	72	100.0	932.72	100.0
不動産関係取引	34	47.0	661.56	71.0	45	63.0	648.92	70.0
信託受益権取引	20件(28%)内マンション取引 5件(7%)							

2017年4月・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	7	30	52.99	11			宮城県	85.99	11
マンション	5	22	44.00	9			青森県	0	0
ビル	8	35	290.80	59			秋田県	0	0
商業施設	0	0	0.00	0			岩手県	0	0
物流施設	3	13	101.45	21			山形県	0	0
ホテル	0	0	0.00	0			福島県	0	0
その他	0	0	0.00	0			その他	403.35	12
合 計	23	100	489.24	100			合 計	489.24	23
【売主・買主別内訳】									
		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	1	4.0	71.55	15.0	5	22.0	275.40	56.0	
ファンド会社	4	18.0	97.80	20.0	2	9.0	88.55	18.0	
デベロッパー	1	4.0	15.10	3.0	4	17.0	33.99	7.0	
不動産会社	6	26.0	51.10	10.0	6	26.0	48.90	10.0	
法 人	8	35.0	234.60	48.0	5	22.0	37.40	8.0	
個 人	3	13.0	19.09	4.0	1	4.0	5.00	1.0	
合 計	23	100.0	489.24	100.0	23	100.0	489.34	100.0	
不動産関係取引	12	52.0	235.55	48.0	17	74.0	446.84	91.0	
信託受益権取引	7件(30.0%) 363.95億円(74.0%)								

前年同時期比比較

2015年12月:1200.36億円、70件

2016年12月:932.72億円、72件

【比較】金額:267.64億円減少(78%)、件数2件増加(103%)

2015年12月・事業用不動産取引状況					買主地域別取引状況			
【種類別内訳】					金額 億円 件数			
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額 億円	件数	
土 地	13	19.0	215.90	17.0	宮城県	418.00	42	
マンション	20	28.0	188.60	15.0	青森県	0	0	
ビル	21	30.0	586.10	27.0	秋田県	0	0	
商業施設	14	20.0	192.40	24.0	岩手県	0	0	
ホテル	2	3.0	17.60	17.0	山形県	0	0	
合 計	70	100.0	1200.60	100.0	福島県	0	0	
【売主・買主別内訳】					その他	782.60	28	
					合 計	1200.36	70	
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	5	7.0	61.00	5.0	9	13.0	391.70	32.0
ファンド会社	22	31.0	612.30	51.0	13	19.0	249.70	21.0
デベロッパー	1	2.0	18.00	1.0	10	14.0	127.50	11.0
不動産会社	11	16.0	117.70	10.0	12	17.0	94.00	8.0
法 人	25	36.0	342.60	29.0	24	34.0	325.70	27.0
個 人	6	8.0	49.00	4.0	2	3.0	12.00	1.0
合 計	70	100.0	1200.60	100.0	70	100.0	1200.60	100.0
不動産関係取引	39	56.0	809.00	67.0	44	63.0	862.90	72.0
信託受益権取引	22件(31%)内マンション取引 10件(14%)							

2016年12月・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					
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額 億円	件数	
土 地	16	22	150.90	16	宮城県	366.25	47	
マンション	16	22	119.04	13	青森県			
ビル	23	32	332.20	36	秋田県			
商業施設	11	16	184.20	20	岩手県			
物流施設	2	3	107.60	11	山形県	10.10	2	
ホテル	1	1	12.80	1	福島県			
その他	3	4	25.98	3	その他	556.37	23	
合 計	72	100	932.72	100	合 計	932.72	72	
【売主・買主別内訳】								
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	2	3.0	44.20	5.0	10	14.0	300.03	32.0
ファンド会社	20	28.0	478.31	51.0	8	11.0	167.34	18.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	6	8.0	45.20	5.0
不動産会社	12	16.0	139.05	15.0	21	29.0	136.35	15.0
法 人	28	39.0	220.20	24.0	27	38.0	283.80	30.0
個 人	10	14.0	51.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合 計	72	100.0	932.72	100.0	72	100.0	932.72	100.0
不動産関係取引	34	47.0	661.56	71.0	45	63.0	648.92	70.0
信託受益権取引	20件(28%)内マンション取引 5件(7%)							

前年同時期比比較

2016年4月:423. 6億円、27件

2017年4月:489. 24億円、23件

【比較】 金額:65. 64億円増加(116%)、件数:4件減少(85%)

2016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	8	30.0	67.70	16.0				
マンション	3	11.0	18.80	5.0				
ビル	11	41.0	158.40	37.0				
商業施設	4	14.0	130.50	31.0				
物流施設	1	4.0	48.20	11.0				
合 計	27	100.0	423.60	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	3	11.0	120.70	29.0
ファンド会社	8	30.0	282.70	67.0	3	11.0	118.00	28.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	3	11.0	12.50	3.0
不動産会社	5	18.0	61.20	14.0	7	26.0	43.70	10.0
法 人	11	41.0	66.90	16.0	11	41.0	128.70	30.0
個 人	3	11.0	12.80	3.0	0	0.0	0.00	0.0
合 計	27	100.0	423.60	100.0	27	100.0	423.60	100.0

2017年4月・事業用不動産取引状況

【種類別内訳】					単位 億円				買主地域別取引状況		
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比					金額 億円	件数	
土 地	7	30	52.99	11					宮城県	85.99	11
マンション	5	22	44.00	9					青森県	0	0
ビル	8	35	290.80	59					秋田県	0	0
商業施設	0	0	0.00	0					岩手県	0	0
物流施設	3	13	101.45	21					山形県	0	0
ホテル	0	0	0.00	0					福島県	0	0
その他	0	0	0.00	0					その他	403.35	12
合 計	23	100	489.24	100					合 計	489.24	23
【売主・買主別内訳】											
					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	1	4.0	71.55	15.0	5	22.0	275.40	56.0			
ファンド会社	4	18.0	97.80	20.0	2	9.0	88.55	18.0			
デベロッパー	1	4.0	15.10	3.0	4	17.0	33.99	7.0			
不動産会社	6	26.0	51.10	10.0	6	26.0	48.90	10.0			
法 人	8	35.0	234.60	48.0	5	22.0	37.40	8.0			
個 人	3	13.0	19.09	4.0	1	4.0	5.00	1.0			
合 計	23	100.0	489.24	100.0	23	100.0	489.34	100.0			
不動産関係取引	12	52.0	235.55	48.0	17	74.0	446.84	91.0			
信託受益権取引	7件(30.0%)		363.95億円(74.0%)								

取引情報 2016年（種類別） 2016.12.31現在						
【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：O／個人：P						
NO	種類	名 称	所 在	規 模	売区分	買区分
1	L	売地(カーテス仙台跡地)	泉区高玉町9-2	34,972.35	F	E
2	L	売地(リコ)	青葉区本町3-5-15	約200坪	〇	〇
3	L	売地(ヨシマ仙台店)	宮城野区宮城野3-6	約730坪	〇	〇
4	L	売地(通町1丁目)	青葉区通町1-203-3	約450坪	〇	〇
5	L	売地(日の出町1丁目)	宮城野区日の出町1-4-48	7,269.77	E	〇
6	L	売地(泉区大沢)	泉区大沢	約4800坪	〇	〇
7	L	売地(菅竹)	宮城野区菅竹3-1	約1500坪	〇	〇
8	L	売地(あすと長町1)	太白区あすと長町1-3-4	約2000坪	〇	〇
9	L	売地(カネサ藤原屋)	若林区卸町1-1-5	約1500坪	〇	〇
10	L	売地(マナセ東北)	青葉区大町2-9-8	1,584.68	〇	〇
11	L	売地(スズキ自動車)	宮城野区港	31,364.94	〇	〇
12	L	売地(日本フィルター工業)	多賀城市宮内1-73-2	21915.09	〇	〇
13	L	売地(東北三菱・本社)	青葉区堤通り雨宮町3-12	1358.00	E	E
14	L	売地(リパーク太町)	青葉区大町1-1-25	約300坪	E	E
15	L	売地(PCバレーキング本町)	青葉区本町2	312.89	F	〇
16	L	売地(ホットハウスパーキング)	青葉区一番町2-8-15	約120坪	E	〇
17	MS	カーサ・デ・セントロ	青葉区本町2-17-29	SRC8F/25戸	F	E
18	MS	ウィール北目町	青葉区北目町4-2	RC14F/82戸	F	F
19	MS	尚豊ビル	青葉区本町通1-1-18	SRC8F	F	E
20	MS	SUM広瀬通	青葉区大町2-10-12	SRC12F	〇	E
21	MS	アルティマ仙台花京院	宮城野区車町102-1	RC14F	E	〇
22	MS	グランドミール新寺	若林区新寺4-9-23	RC8F	F	〇
23	MS	S-FORT宮町	青葉区宮町1-1-62	RC9F	F	〇
24	MS	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉1-16-28	RC12F/66戸	J	F
25	MS	コアラライフ山の手	青葉区山手町11-50	RC10F/49戸	F	〇
26	MS	SAKO泉中央	泉区中央4-14-14	RC5F・85戸	F	〇
27	MS	コンフォート連坊EXE	若林区連坊1	RC8F・33戸	E	E
28	MS	プロジェクト仙台小鶴新田	宮城野区新田東3-13-3	RC8F	F	〇
29	MS	中北大和町ビル	若林区大和町5-18-7	SRC10F・B1	〇	〇
30	MS	勾当台澤口ハイッ	青葉区本町通2-6-56	SRC10F	F	E
31	MS	エクセル7富沢	太白区富沢1-9-1	RC5F	F	E
32	MS	コンフォート八乙女	泉区八乙女4-8-1	SRC5F	F	E
33	B	オイラービルサービス	青葉区花京院1-1-42	RC5F	F	〇
34	B	定禅寺通スクエアビル	青葉区国分町3-1-1	SRC8FB1	F	〇
35	B	仙台北本町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12FB1	F	F
36	B	バセオビル	青葉区春日町7-17	RC8FB1	F	〇
37	B	西陣仙台ビル	若林区新寺1-4-22	SRC5FB1	E	E
38	B	アルファオフィスビル	青葉区国分町3-11-10	RC8FB1	E	〇
39	B	アーバンネット勾当台ビル	青葉区二日町1-23	S10FB1	E	〇
40	B	福田ビル	青葉区一番町1-4-1	RC7FB1	〇	〇
41	B	東北労働金庫別館	青葉区中江2-22	不明	〇	E
42	B	建翔ビル	青葉区本町通2-338	RC3F	〇	E
43	B	勾当台さのやビルディング	青葉区本町3-6-17	SRC9FB1	〇	E
44	B	新平和ビルディング	青葉区錦町1-10-11	S10F/B1	〇	E
45	B	NBF仙台北本町ビル	青葉区本町2-16-10	SRC14F/B1	J	〇
46	B	仙台北本町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12F/B1	F	〇
47	B	仙台北本町ビル	青葉区上杉1-6-10	SRC11F・B1	F	〇
48	B	アーバンネット定禅寺ビル	青葉区国分町3-1-2	SRC7F/B1	E	F
49	B	アサヒコーポレーション	青葉区本町2	1021.48	〇	〇
50	B	売工場(菅竹3丁目)	宮城野区菅竹3-1-6	S3F	〇	〇
51	B	フライハイトビル	青葉区一番町1-14-32	RC9F	F	〇
52	B	バナソニックESビル	若林区卸町3-6-3	RC4F	〇	〇
53	B	仙台中本町ビル	青葉区一番町2-8-8	RC9F	〇	E
54	B	ムサシノ仙台ビルディング	青葉区本町1-6-23	SRC10F・B1	F	E
55	B	イマス勾当台ビル	青葉区本町3-6-18	SRC8FB1・	F	F
56	S	鉤取SC	太白区鉤取本町1-203-1	S2F	F	F
57	S	ファロス東住	青葉区中央1-7-39	RC5F	E	E
58	S	ソラプラザ(区分)	青葉区花京院1-2-15	S15F	E	〇
59	S	Gビル仙台一番町01	青葉区一番町1-4-1	RC4FB1	F	〇
60	S	パチンコタイガー国分町店	青葉区国分町3-3-7	367坪	〇	E
61	S	花子ランド	宮城野区菅竹1	不明	〇	〇
62	S	ポポラート大和町	若林区大和町5-	約800坪	E	E
63	S	ピースビル国分町	青葉区国分町2-10-15	RC6FB2	〇	E
64	S	ピースパーキング	青葉区国分町2-13-3	全145台	〇	E
65	S	カラオケ館名掛丁店	青葉区中央1-7-12	398.83	F	F
66	S	ストックマンビル	青葉区中央2-7-11	RC4F・B1	F	E
67	BR	プロロジスパーク仙台泉	泉区明通3-4-1	SRC4F	F	〇
68	BR	GLP富谷IV	黒川郡富谷町成田9-7-3	S3F	F	〇
69	H	スーパースターホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2-9-23	RC10F/49戸	F	〇
70	E	LS宮城大郷発電所	黒川郡大郷町東成田	57311.0	F	F
71	E	あすと長町デンタルクリニック	太白区あすと長町1-6-37	S2FB1	〇	〇
72	E	ここさいむら小田原	宮城野区小田原3-4-56	S3F	E	〇

取引情報 2017年 【2017.04.30】

【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	売区分	買区分
1	B	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4-10-3	SRC19・B2	F	J
2	MS	HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2-4-19	RC12F	E	J
3	BR	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	黒川郡大和町まいの2-3-5	S10F	F	J
4	BR	Dプロジェクト仙台泉	仙台市泉区明通2-9-1	S3F	D	J
5	B	SS30	仙台市青葉区中央4-6-1	SRC30FB3	C	J
6	MS	多賀城ロジェマンG棟	多賀城市東田中2-40-32	SRC14F	E	E
7	NS	コンフォートEXE仙台小田原	宮城野区小田原1-7-30	RC3F	E	C
8	B	ピースビル北目町	青葉区北目町1-18	SRC9FB1	C	C
9	B	定禅寺パークビル	青葉区国分町2-14-10	SRC8FB1・	F	E
10	B	仏壇の佐正	青葉区国分町	約300坪	C	C
11	L	売地（パーキング柳町）	青葉区一番町1-15-3	731.1㎡	P	D
12	B	三栄広瀬通りビル	青葉区中央2-10-20	S10F	E	E
13	L	売地（二日町）	青葉区二日町14-1	1578.27㎡	C	D
14	L	売地（大野田）	太白区大野田5-31-3	2112.62㎡	P	D
15	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1	RC10F・64戸	P	E
16	MS	パレス立町SASHO	青葉区立町2-6	RC10F・	C	E
17	B	アソルティ長町南	太白区長町南3-1-50	RC4F	C	P
18	L	売地（東七番丁）	若林区東七番町167-6	2083.92㎡	E	E
19	L	売地（あすと長町2）	太白区あすと長町2	約600坪	E	C
20	L	東北富士電気ビル	青葉区上杉3-3-10	RC5F	C	C
21	L	高屋敷工業団地	富谷市高屋敷	49231㎡	C	D
22	BR	プロロジスパーク多賀城	多賀城市栄2-1-1	SRC4F	J	F
23	B	仙台日興ビル	青葉区中央3-2-7	SRCB1・8F	F	F

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。

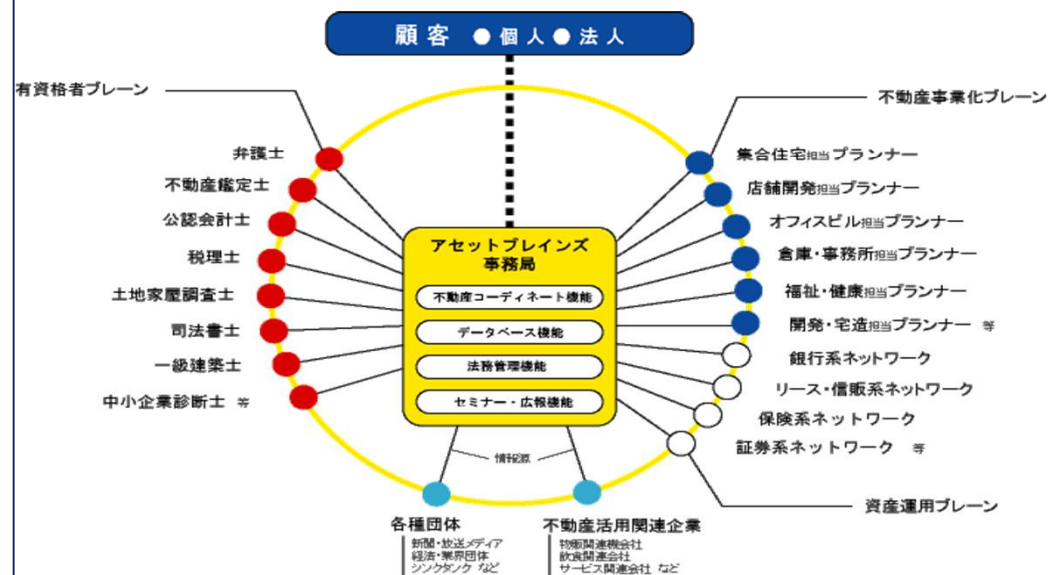
フリー&フェア＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なブレインを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●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

ナカリ株式会社 ナカリネットワーク

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

ナカリネットワーク

▲トップページへ戻る

◆「信頼の企業」を目指すナカリグループ



米穀集荷・加工・精米販売を中心に約90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づくりを目指しています。

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80年にわたって業容を拡大し、日本屈指の米どころ・大崎耕土の豊かな実りを幅広く集荷し、保管、加工、販売するトータルなオールライスメーカーへと成長してまいりました。地元の宮城県内はもとより、東北全域へ、さらには日本全国に販売網を広げる一方、政府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。

オールライスメーカーとしての役割を担うために「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)」を設立いたしました。さらにお取引先の店舗開発を行なう不動産会社「(株)ナカリエステート」、関連事業の企画、管理を行なう「株式会社アーバン開発」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。

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。

◆ 関連リンク集

● タカラ米穀

タカラ米穀は、稲穂が刈り取られてから食卓に届くまでをトータルプロデュースする、お米のプロ集団です。ナカリグループの総力を上げて、時代の変化と市場のニーズに対応しています。徹底した品質管理と流通システムを構築し、米どころ・宮城の美味しいお米をスピーディーに皆様にお届けすることに努めています。また、それにとどまらず、外食・給食産業を対象とした炊飯事業や、コンサルタント事業など、「お米の食文化」を育てるソフト面の供給にも力を入れています。

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・FM 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