

『不動産市場動向セミナー2018イン仙台』

仙台・東北圏の最新不動産事情2018【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

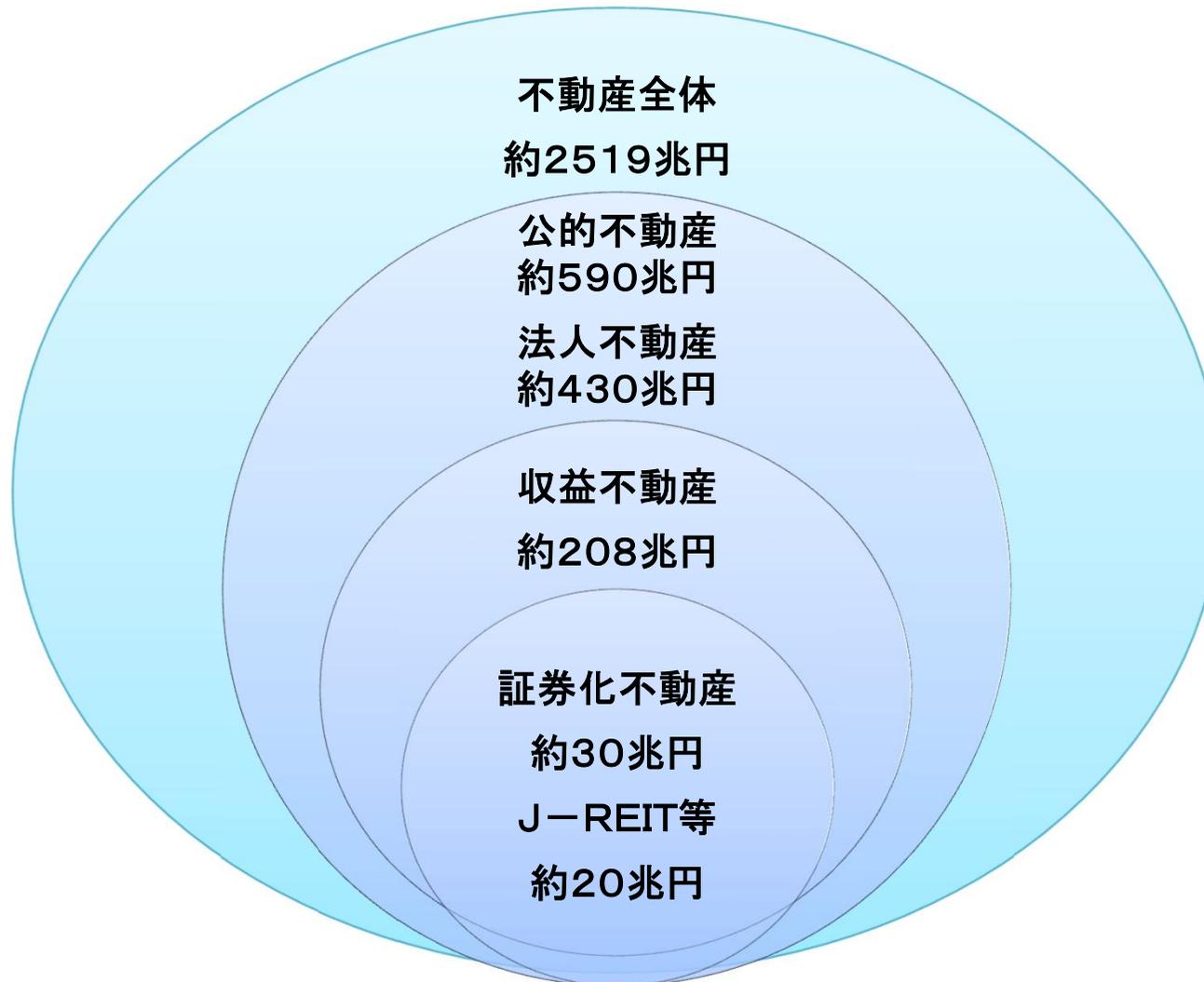
インデックス

- I .日本の不動産証券化の現状
- II .J－REITの現状
- III .私募REITの現状
- IV .私募ファンドの現状
- V .地方都市における不動産証券化の現状
- 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「(株)ナカリエステート」の紹介
- X .その他

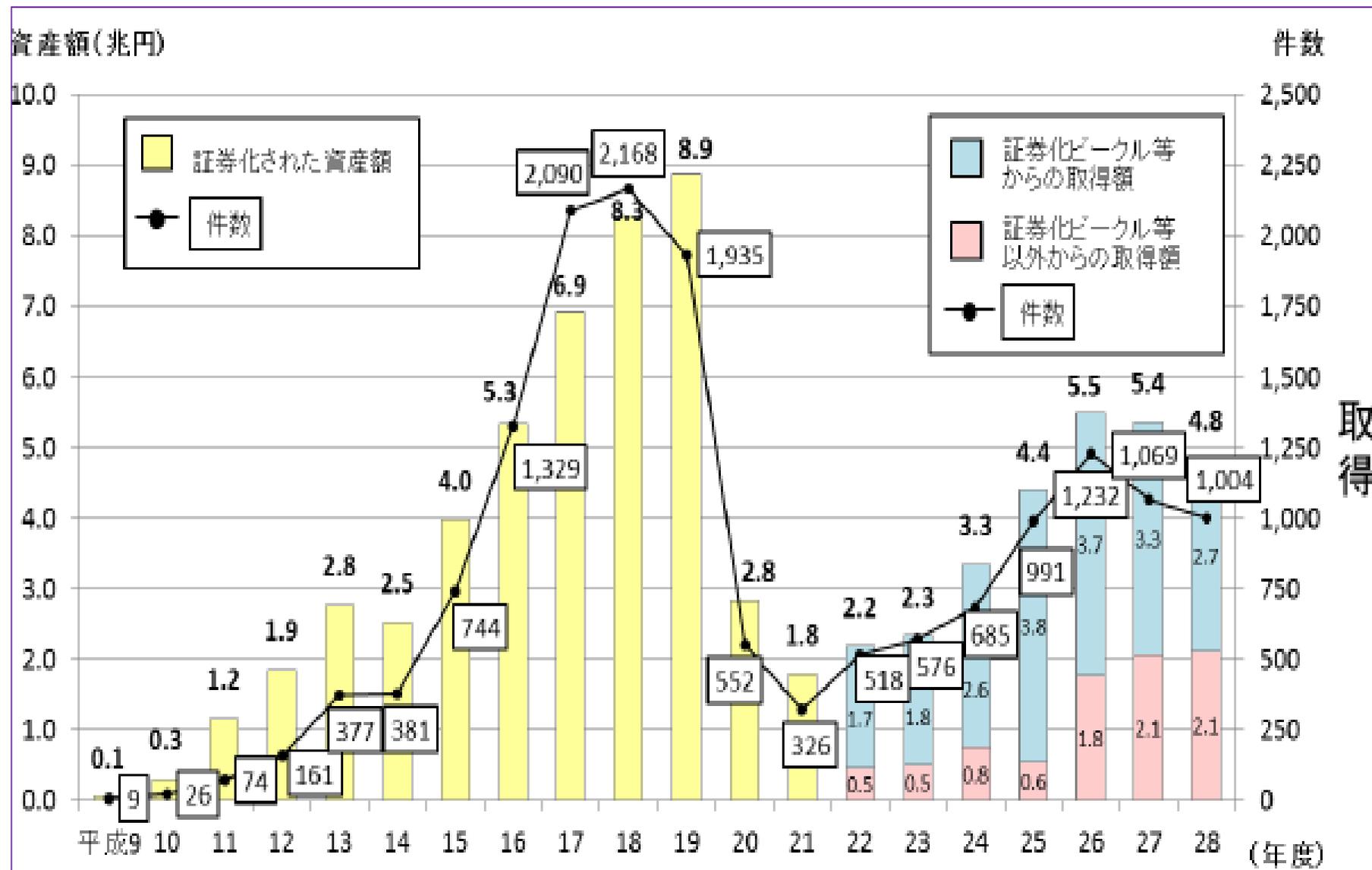
I.日本の不動産証券化の現状

I-1.日本の不動産の所有形態別の市場規模

【国土交通省2017年】



不動産証券化の実態調査(取得実績の推移)【国土交通省】



I - 2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2017年5月31日】

単位:10億円	年度	資産額	件数	J-REIT	J-REIT以外
取 得	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
	2016	4,830	1,004	2,319	2,511
譲 渡	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
	2016	5,009	588	214	4,795

I - 2.不動産の用途別実績

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額)単位:10億円

年度	オフィス	住宅	商業施設	病院	ホテル	ヘルスケア	複合施設	その他
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
2016	1,598	564	730	683	494	33	112	138

2018/5/13

アセットブレインズ仙台ネットワーク

6

I - 2-2.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額・資産額の割合)単位:%

年度	オフィス	住宅	商業施設	病院	ホテル	ヘルスケア	複合施設	その他
2005	34.1	20.1	12.3	3.0	4.0	-	0	26.5
2006	31.0	23.2	16.2	1.8	3.8	-	0	24.0
2007	36.5	19.3	14.3	4.2	5.2	-	0	20.4
2008	38.7	15.1	20.8	5.4	1.7	-	0	18.4
2009	33.8	14.3	17.6	10.1	2.0	-	0	22.2
2010	37.1	21.3	12.2	3.1	2.3	-	0	23.9
2011	24.3	19.3	14.7	10.1	2.6	-	0	29.0
2012	35.5	17.9	14.7	20.0	3.2	0	2.3	6.4
2013	35.8	14.4	18.8	17.8	4.7	0	4.7	3.8
2014	45.5	15.3	14.8	10.7	8.2	2.3	1.3	1.9
2015	35.6	12.1	15.2	15.2	13.1	1.4	1.5	5.9
2016	36.7	13.0	16.8	15.7	11.4	0.8	2.6	3.2

2018/5/13

アセットブレインズ仙台ネットワーク

7

I-2. 都道府県別の実績

I-2-3. 都道府県別の実績(件数)

単位:件

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
東京都	255	170	342	338	328	514	565	361	382
大阪府	43	27	36	46	65	99	126	148	130
神奈川県	25	13	32	30	45	80	110	90	79
愛知県	27	22	11	23	35	37	71	54	69
千葉県	15	13	15	30	33	52	59	60	68
埼玉県	22	8	14	9	29	25	47	35	35
兵庫県	13	9	8	13	26	19	34	32	29
北海道	7	7	6	13	28	26	37	43	46
宮城県	10	7	9	9	20	24	21	26	17
福岡県	18	13	6	13	16	33	45	43	32
京都府	3	0	7	9	12	14	17	15	14
広島県	4	1	4	5	8	7	9	9	6
その他	49	31	28	37	44	61	90	153	97
合計	491	321	518	575	685	991	1,232	1,069	1,004

2018/5/13

アセットブレインズ仙台ネットワーク

8

I-2-4. 都道府県別の実績(全体の物件数の割合)

単位:%

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
東京都	51.9	53.0	66.0	58.8	47.9	51.9	45.9	33.8	38.0
大阪府	8.8	8.4	6.9	8.0	9.5	10.0	10.2	13.8	12.9
神奈川県	5.1	4.0	6.2	5.2	6.3	8.1	8.9	8.4	7.9
愛知県	5.5	6.9	2.1	4.0	5.1	3.7	5.8	5.1	6.9
千葉県	3.1	4.0	2.9	5.2	4.8	5.2	4.8	5.6	6.8
埼玉県	4.5	2.5	2.7	1.6	4.2	2.5	3.8	3.3	3.5
兵庫県	2.6	2.8	1.5	2.3	3.8	2.6	2.8	3.0	2.9
北海道	1.4	2.2	1.2	2.3	3.8	1.9	3.1	4.0	4.6
宮城県	2.0	2.2	1.7	1.6	2.9	2.4	1.7	2.4	1.7
福岡県	3.7	4.0	1.2	2.3	2.3	3.3	3.7	4.0	3.2
京都府	0.6	0.0	1.4	1.6	1.8	1.4	1.4	1.4	1.4
広島県	0.8	0.3	0.8	0.9	1.2	0.7	0.7	0.8	0.6
その他	10.0	9.7	5.4	6.4	6.4	6.2	7.3	14.3	9.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2018/5/13

アセットブレインズ仙台ネットワーク

9

Ⅱ .J-REITの現状(2018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
年	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	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
2018.03	60	3,727	11,946,916	17,061,184	7,306,504	3,202,712	2,620,657	2,460,958	1,181,121	123,121	166,286

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2018. 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(%)	42.8%	18.8%	15.4%	14.4%	6.9%	0.7%	1.0%

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2018. 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)	5.70	2.85	3.75	2.40	0.79	0.80	0.55	0.23
比率(%)	33.4%	16.7%	22.0%	14.0%	4.6%	4.7%	3.2%	1.3%

■ 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)

3. 2017年12月末日現在

59銘柄、時価総額11.47兆円、資産総額16.53兆円、物件数3,611件

資産内訳:事務所 7.20兆円、住宅 2.56兆円、商業施設 3.13兆円、物流施設 2.20兆円、
ホテル 1.13兆円、ヘルスケア 1220億円、その他1623億円

①**資産取得額:1.33兆円、247件(前年同期比:金額75.7% 件数67.3%)**

・利回りが低下し取得環境は引き続き厳しいものの、取得額は昨年の70%の水準、

②**新規上場銘柄【2投資法人:資産総額 3539億円 ・19件】**

・2月07日「森トラスト・ホテルリート投資法人」(資産総額1020億円、4件)

・9月14日「三菱地所物流リート投資法人」(資産総額709億円、8件)

③**物件動向**

「物件取得」1兆3395億円 247件

「物件譲渡」3413億円 98件

1. 経済動向と住宅市場

- ・日本経済は、輸出の増加や好調な企業業績を背景に設備投資の回復が続いており、2017年10-12月期のGDP成長率は上方修正された。
- ・中小企業を中心に、人手不足感は一層強まっており、特に労働集約的な業種でひっ迫感は強くなっている。
- ・上昇を続ける建築コストは2016年後半から上昇し、足元では直近のピークを上回っている。
- ・住宅市場動向は、2018年3月の新設住宅着工戸数は69,616戸となり、9カ月連続で減少した。全体の4割超を占める貸家が、10カ月連続で減少するなど、落ち込みが続いている。
- ・金融機関は、個人による貸家業向けの新規貸し出しを抑制しており、2017年第4四半期は前年対比▲22.4%となっている。
- ・2018年1月の公示地価は、全国・全用途で前年比+0.7%、商業地で+1.9%となり、3年連続で上昇している。三大都市圏と地方4都市ではすべての用途で前年比プラスとなった。地方圏では、商業地が26年ぶりにプラスとなり、住宅地は下落幅が縮小、全用途は横ばいまで改善しており、地価の上昇は地方にも波及しているが、人口増加している地域ほど地価上昇の傾向が続いている。

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、空室率が低下し、賃料も緩やかに上昇しているが、Aクラスビルの賃料は高値圏で小幅な動きとなっている。地方主要都市のオフィス市況は東京を上回る好調にあり、特に大規模ビルの空室率の改善が著しく、活況が続いている。
- ② **賃貸マンション**: 主要都市の賃貸マンション賃料は、緩やかな上昇基調を維持している。
- ③ **商業施設**: 2018年1-3月の小売販売額(既存店)は、百貨店で前年比+0.4%、スーパーが同+0.3%、コンビニエンスが同+0.3%と増加している。
- ④ **ホテル**: 全国61都市のホテル客室稼働率は前年同月比1%上昇し80.6%となり、過去1年を見ると、客室稼働は好調を維持している。
- ⑤ **物流施設**: 今後もEC市場の拡大などにより大規模な先進的な物流施設の需要は旺盛なものの、首都圏では今後2年間過去最大の供給が予定されており、空室率はさらに上昇する見込みである。

3. J-REIT・不動産投資市場

- ・2018年第1四半期の東証REIT指数は、2017年12月末比1.5%上昇し、TOPIXを3ヶ月連続アウトパフォームした。
- ・新規上場は2社、市場全体の物件取得額は7050億円(前年比+26%)となり、2013年以来の高水準となった。
- ・2018年第1四半期の不動産売買額は約1.3兆円(前年比+0.5%)となり6四半期連続で前年同期を上回った。オフィスビルの大型取引が目立ち、オフィスビルへの投資意欲が高まっている。

Ⅲ. 私募リート の 現状・ 私募REIT 銘柄 一覧・ 25 法人

2018年3月現在

私募REIT 銘柄 一覧			金額： 億円			
NO	運用開始	投資法人	資産運用会社	設立母体	投資対象	当初資産額
1	2010年11月	野村不動産プライベート	野村不動産投資顧問(株)	野村不動産	総合型	約200
2	2011年3月	日本オープンエンド不動産	三菱地所投資顧問(株)	三菱地所	O・R・S	約300
3	2012年3月	三井不動産プライベートリート	三井不動産投資顧問(株)	三井不動産	O・R・S・B	約727
4	2012年9月	ジャパン・プライベートリート	ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント(株)	ゴールドマン・サックス	O・R・S	約250
5	2012年10月	DREAMプライベートリート	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)	三菱商事	O・R・S・B	約317
6	2013年3月	大和証券レジデンシャル・プライベートリート	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	大和証券	住宅	約234
7	2014年3月	ブローディア・プライベートリート	東急不動産リート・マネジメント(株)	東急不動産	総合型	約213
8	2014年3月	ケネディクス・プライベートリート	ケネディクス不動産投資顧問(株)	ケネディクス	O・S・H	約300
9	2014年9月	丸紅プライベートリート	丸紅アセットマネジメント(株)	丸紅	総合型	約200
10	2014年10月	東京海上プライベートリート	東京海上アセットマネジメント(株)	東京海上火災	総合型	約700
11	2015年1月	SCリアルティプライベートリート	住商リアルティ・マネジメント(株)	住友商事	総合型	約300
12	2015年2月	日本土地建物プライベートリート	日土地アセットマネジメント(株)	日本土地建物	総合型	約300
13	2015年3月	SGAM	SGアセットマックス(株)	SGアセットマックス	総合型	約300
14	2015年8月	東京建物プライベートリート	東京建物不動産投資顧問(株)	東京建物	総合型	約160
15	2015年9月	センコー・プライベートリート	センコー・アセットマネジメント株式会社	センコー	物流施設	約214
16	2016年2月	NTT都市開発・プライベートリート	NTT都市開発投資顧問(株)	NTT都市開発	総合型	約300
17	2016年6月	D&Fロジスティクス	大和ハウス不動産投資顧問(株)	大和ハウス	物流施設	約1000
18	2016年6月	京阪プライベートリート	京阪アセットマネジメント(株)	京阪ホールディングス	総合型	約226
19	2016年8月	DBJプライベートリート	DBJアセットマネジメント(株)	日本政策投資銀行	総合型	約330
20	2016年8月	ニッセイプライベートリート	ニッセイリアルティマネジメント(株)	日本生命保険	総合型	約300
21	2017年1月	地主プライベートリート	地主アセットマネジメント(株)	日本商業開発	底地特化型	約200
22	2017年3月	Oneプライベート	みずほリートマネジメント(株)	みずほ信託銀行	住宅型	
23	2017年11月	ヒューリックプライベートリート	ヒューリックプライベートリートマネジメント(株)	ヒューリック	総合型	約322
24	2018年2月	三井物産プライベートリート	三井物産リアルティ・マネジメント(株)	三井物産	総合型	約320
25	2018年3月	ひろしま地方創生リート	ひろぎんリートマネジメント(株)	広島銀行	総合型	

Ⅲ－2. 私募リート資産規模の推移

【不動産証券化協会 2018.03.31】

■ 2018年03月末現在: 25投資法人、資産総額2兆6348億円、640物件、

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.03
投資法人数	1	2	5	6	10	15	20	23	25
資産総額(億円)	194	586	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	26,348

■ 保有資産種別(保有不動産総額: 2兆6348億円)

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)	12,250	5,096	3,514	4,249	1,239
比率(%)	46.5%	19.3%	13.3%	16.1%	4.7%

■ 投資家分布状況(出資総額: 1兆6166億円)

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	20.1%	26.3%	38.5%	15.1%

ひろしま地方創生リート投資法人 「ひろぎんリートマネジメント株式会社」

設立目的：投資法人の委託を受けて資産運用に係る業務を行う金融商品取引業者として、地域の「まちづくり」へ積極的に関与し、「まち・ひと・しごと」を創生することにより、地域経済の活性化を促す中で、「地方創生」に貢献することを企図して設立するものとする。

- 広島銀行が地銀初のREIT運用の子会社を平成29年8月3日設立、
- 同社が私募REITを組成、これによりホテルや商業施設など地域活性化に寄与する物件を購入する形になる。
- 開発が遅れがちな都心部以外の地域の物件も対象とし、まちづくりや地域の魅力向上を目指す。
- 対象は広島を中心とした瀬戸内地域で、まちづくりや地域活性化につながる物件とする。
- REITにより開発物件の「受け皿」を用意することで開発促進を進め、各自自治体が掲げるまちづくりのコンセプトなど、地域の声を反映しやすくする狙いもある。

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%)

REIT市場(J-REIT・私募REIT)の概況 (2018年3月末)

	J-REIT	私募REIT	合計
資産総額	17兆0612億円	2兆6348億円	19兆6960億円
投資法人数	60	25	85
物件総数	3,727	640	4,367
【保有不動産種別】			
オフィス	7兆3065億円	1兆2250億円	8兆5315億円
商業施設	3兆2027億円	3514億円	3兆5541億円
住宅	2兆6205億円	5096億円	3兆1301億円
物流施設	2兆4610億円	4249億円	2兆8859億円
ホテル	1兆1811億円		1兆1811億円
ヘルスケア施設	1231億円	※1239億円	1231億円
その他	1663億円		2902億円

IV. 私募ファンドの現状

IV-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61社

(2016年12月末時点)

【不動産証券化協会.2017.07.06】

年	運用資産額推移(単位億円)			ファンド数・ファンド物件推移	
	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
2016	264,000	155,000	109,000	653	1,983

IV-2.ファンド保有不動産のプロパティタイプ（2016年）

	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
オフィス	294件	22.9%	45,259億円	48.7%	153.9億円
住宅	400件	31.1%	9,636億円	10.4%	24.1億円
商業施設	195件	15.2%	13,958億円	15.0%	71.5億円
物流施設	161件	12.5%	13,436億円	14.4%	83.4億円
ホテル	75件	5.8%	5,774億円	6.2%	77.0億円
ヘルスケア	73件	5.7%	1,251億円	1.3%	17.1億円
その他	87件	6.8%	3,687億円	4.0%	42.4億円
合計	1,285件	100%	93,000億円	100%	72.4億円
2016年新規 組成ファンド	123ファンド	→	12,176億円	→	99.0億円

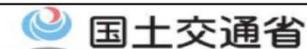
IV-3.ファンド保有不動産の所在地(2016年)

	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
東京23区	620件	42.8%	56,200億円	60.4%	90.6億円
関東	307件	21.2%	19,102億円	20.5%	62.2億円
北海道・東北	62件	4.3%	1,668億円	1.8%	26.9億円
北陸・中部	103件	7.1%	3,107億円	3.3%	30.2億円
近畿	263件	18.2%	10,517億円	11.3%	40.0億円
中国・四国	37件	2.6%	756億円	0.8%	20.4億円
九州・沖縄	56件	3.9%	1,656億円	1.8%	29.6億円
合計	1,448件	100%	93,005億円	100%	64.2億円

V・不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組

【国土交通省・不動産投資市場政策懇談会提言の概要・2016. 03】

不動産投資市場政策懇談会提言の概要



不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

不動産投資市場の社会的意義

- 不動産投資市場は、
- ① 不動産ストックの質的・量的向上に不可欠な民間の資金とノウハウの活用
 - ② 多様な投資家の安定的な資産運用に資する投資商品の多様化、金融市場の魅力向上に大きな役割。我が国社会経済の発展に必要な不動産ストックの形成・再生・活用にとって極めて重要。

2020年頃の名目GDP600兆円に向け、 不動産投資市場の裾野と厚みの拡大が必要



- 社会経済の発展に応じた不動産需要への対応
- ・ 宿泊需要の増加(訪日外国人旅客数 836万人(2012) → 1974万人(2015))
 - ・ 物流施設の高機能化(BtoC 電子商取引市場 12.8兆円(2014) → 22.9兆円(2020)※民間推計)
 - ・ ヘルスケア施設の整備(高齢者向け住宅 54万戸(2012) → 146万戸(2025))
 - ・ クラウドファンディング市場の拡大(2013-2014の新規支援額伸び率 59.5%増) など
- 投資家層のさらなる多様化
- ・ 年金基金等の機関投資家による不動産投資
 - ・ 個人投資家の拡大(リートの個人投資家57万人(全投資家の96%、2015)) など

《不動産投資市場の成長目標》

2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増

都市の成長力の強化、地域活性化等に向けて政策を総動員

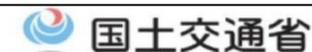
不動産投資市場政策懇談会 (3/22提言)

委員：
牛島総合法律事務所 田村 幸太郎弁護士(座長)
早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口 有一郎教授
三菱地所(株)投資マネジメント事業部 坂川 正樹部長
(一社)不動産証券化協会 内藤 伸浩専務理事
日本大学経済学部 中川 雅之教授
野村證券(株)アセット・ファイナンス部 百瀬 善健部長
東京大学大学院経済学研究科 柳川 範之教授
(株)東京証券取引所上場推進部 横田 雅之部長
東京建物不動産投資顧問(株)
私募ファンド運用部 若林 精部長

地方都市における不動産証券化事業のガイドブック

【国土交通省・地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための検討委員会・2016・03】

地方都市における不動産証券化事業のガイドブック



1. 検討経緯

- 不動産証券化の専門家等からなる有識者検討委員会(委員長:宮城大学 田邊信之教授)を設置し、地方都市で地元関係者が連携して不動産証券化プロジェクトを推進する協議会(全国10箇所)への支援等を通じて、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のポイントについて検討

2. 背景

- 地方都市における地域の活性化を支える不動産ストックの形成・再生は、地方創生の観点からも喫緊の課題
- 地域活性化に資する不動産を形成・再生する際に、地元事業者や地域金融機関等の多様な地域関係者の参画を得て資金を調達できる不動産証券化は有効な手法
- 一方で、証券化の経験やノウハウを持った人材が不足しており、不動産証券化手法の活用が進んでいない

3. ガイドブックの概要

- 地方都市での協議会等を通じて得られた不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理・抽出するとともに、複数の先進事例を紹介。地域の事業者や金融機関などの参考とする

地方都市における不動産証券化事業のポイント

- **収益性を確保した事業の構築等**
 - ・ 地域のニーズに応じた用途の検討
 - ・ まちづくりの方針との整合や、官民連携
 - ・ マスターリースなどによる減収リスクの軽減
 - ・ ふるさと投資や市民ファンド、公的資金などの活用
- **多岐にわたる関係者間の連携・調整と専門人材の確保**
 - ・ まちづくり関係団体との連携
 - ・ 関係者が集まる協議会などの場の設置
 - ・ 不動産証券化事業の経験者など外部人材の活用

取組事例

釧路市の中心市街地における、商業施設跡地の複合施設への再開発(総額約40億円)



○ 収益性を確保した事業の構築

- ・ 札幌市内の高齢者人口の増加予測に基づき老人ホームを組入れ、相乗効果が見込めるクリニック、調剤薬局を誘致
- ・ 固定賃料のマスターリース契約により収益の安定性を確保

○ 関係者との連携、専門家の確保

- ・ 金融機関、建設会社、介護事業者、証券会社、税理士、弁護士等を地元企業で構成し密接に連携
- ・ 長期的に地域を支える施設を整備するという観点から、ノンリコースローン調達に対する地方銀行、信金の協力を確保



- **来年度は、ガイドブックを活用し、地方都市においてセミナー開催、不動産証券化事業支援(専門家の派遣)などを実施**

地方都市における不動産証券化事例

地域	用途	規模	事業費	事業スキーム
北海道釧路市	商業施設 有料老人ホーム(68室) 医療モール 分譲マンション(60戸)	①RC13F ②RC6F ③S2F	約40億円	TMK方式 ・街なか居住再生ファンド ・地元金融機関からのNR ・地元出資
北海道札幌市	高齢者向け住宅(60戸) 医療モール	RC5F	約14億円	SPC方式 ・街なか居住再生ファンド ・地元金融機関からのNR ・市民ファンド
北海道稚内市	高齢者向け住宅 商業施設・映画館 地域交流施設等	RC5F	約8億円	SPC方式 ・地元金融機関からのNR ・街なか居住再生ファンド 地元まちづくり会社
鳥取県米子市	サービス付き高齢者住宅	RC6F	約8億円	SPC方式 ・地元金融機関からのNR ・街なか居住再生ファンド ・地元投資家
北海道岩見沢市	賃貸住宅 音楽スタジオ シルバー人材センター	RC6F	約8億円	SPC方式 ・地元金融機関からのNR ・街なか居住再生ファンド ・地元投資家

地方創生に資する不動産流動化・証券化事例集

2018.03【内閣府・地方創生推進事務局】

【国土交通省土地・建設産業局 不動産市場整備課】

●平成29年12月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略(2017改訂版)」において、「地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する事例集を取りまとめ、地方公共団体や地域の不動産業者、金融機関等への周知を図る」とされたことを受け、内閣府地方創生推進事務局と国土交通省が連携し、本事例集を取りまとめました。

●地方都市において、空き店舗や古民家等の遊休不動産が増加する一方で、地域資源を活用し、新たなしごとの創出、観光振興や健康長寿など、地方で拡大が見込まれるニーズに応じた地方創生の取組が進められているところであり、これらを結びつけ、「不動産の所有と利用・運営の分離」を図るな地域に眠る不動産を「稼げる不動産」、「地域価値を高める不動産」に転換していくことが求められます。□

●本事例集では、こうした地方創生に資する不動産流動化・証券化を推進する観点から、各地で実践された14の事例の概要を紹介しています。地方公共団体はもとより、地域のまちづくりに関わる各種の団体や民間事業者、不動産・リノベーション事業者、地域金融機関、地域住民等が連携・協働してまちづくりに取り組む際の参考にしていただければ幸いです。

地方の不動産流動化・証券化の事例を3つの分野で14事例紹介

【商業等複合施設(6事例)】【観光交流施設(5事例)】【ヘルスケア施設(3事例)】

分野	事例番号	地域	事業名	事業費
商業等複合施設	事例①	岩手県 紫波町	紫波町 オーガルプロジェクト	約10.7億円
	事例②	山形県 鶴岡市	鶴岡市 東京第一ホテル鶴岡他改修事業	約45.0億円
	事例③	石川県 小松市	小松駅南ブロック複合施設	約45.0億円
	事例④	静岡県 藤枝市	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設	約43.0億円
	事例⑤	福岡県 北九州市	北九州家守舎 リノベーションまちづくり	約6000万円
	事例⑥	宮崎県 宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業	47億円
観光交流施設	事例⑦	千葉県 南房総市	南房総市 白浜フローラルホール	*
	事例⑧	神奈川県 湯河原町	湯河原町 富士屋旅館再生事業	約10.1億円
	事例⑨	長野県 山ノ内町	山ノ内町 WAKUWAKUやまのうち	約1.5億円
	事例⑩	兵庫県 篠山町	篠山城下町ホテルNIPPONIAプロジェクト	*
	事例⑪	広島県 尾道市	ONOMICHI U2	*
ヘルスケア施設	事例⑫	北海道 恵庭市	恵庭駅西口再開発施設いざりえ	約20.0億円
	事例⑬	東京都 日野市・多摩市	ゆいまーる多摩平の森・中沢・聖ヶ丘	*
	事例⑭	鳥取県 米子市	米子市 まちなか米子式番館	約7.0億円

地方創生に資する不動産流動化・証券化のポイント

地域に眠る遊休不動産
 中心市街地・観光地の空き店舗
 古民家、老朽施設、遊休不動産

**不動産
 流動化
 証券化**

稼げる不動産
地域価値を高める不動産
 地方創生の新たな需要に対応した施設

不動産の活用	事例
空き店舗・古民家等の活用	⑤、⑨、⑩
老朽民間施設・老朽団地の再生	②、⑧、⑬
まちなか再開発	⑫、⑭
遊休公的不動産(PRE)の民間活用	①、③、④、⑥、⑦、⑪
資金調達	事例
事業性評価に基づく地域金融の活用	①、②、③、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑭
法人等の不動産投資資金の活用	②、③、⑥
公的リスクマネーの活用	
民間都市開発推進機構のまち再生出資	①、②、③、⑤、⑥、⑪、
地域経済活性化支援機構による不動産再生投資	⑦、⑧、⑨、⑩
連携・協働体制	事例
官民連携(PPP・公共施設複合化等)	①、③、④、⑥、⑦、⑪、⑫
まちづくり会社・エリアマネジメント団体の主導的役割	①、⑤、⑨、⑩、⑪、⑭
不動産・リノベーション関連事業者の主導的役割	③、④、⑦、⑫
地域金融機関の主導的役割	⑧、⑨、⑭
事業手法	事例
不動産特定共同事業制度の活用	②、③、⑧
資産流動化法に基づく特定目的会社の活用	⑥、⑭
J-REITへの売却	⑫、⑬
専ら株式会社SPCの活用	①、⑤、⑨、⑩、⑪、⑫
セール&リースバック手法の活用	②、④、⑬

地方創生に資する不動産流動化・証券化事例(概要)

事例①	紫波町・オガールプロジェクト(紫波町3.3万人)
所在地	岩手県紫波町(紫波中央駅前)
用途	官民複合施設(図書館、地域交流センター、商業施設、クリニック)
規模	土地:約5640㎡/建物:現況約5822㎡
事業手法	公民連携、公的不動産活用、専から株式会社SPC
事業費	約10.7億円(うち公共約8.1億円)
資金調達	融資:地域金融機関、株式出資:民都機構まち再生出資、紫波町、まちづくり会社
※駅前公有地での官民連携によるまちづくりを通じた多様な都市機能の集積と地域価値の向上	
事例②	鶴岡市・東京第一ホテル鶴岡他改修事業(鶴岡市12.6万人)
所在地	山形県鶴岡市(鶴岡駅周辺)
用途	複合商業施設(ホテル、バスターミナルを備えた大規模小売店舗、スポーツ施設)
規模	土地:28505.51㎡/建物:40319.45㎡
事業手法	不動産証券化(不動産特定共同事業SPC型特例事業)セール&リースバック
事業費	約45.0億円
資金調達	融資:地域金融機関、株式出資:地元企業、民都機構まち再生出資、補助金等)
※コンパクトシティ推進に向けた老朽商業施設の不動産証券化による大規模改修バリューアップ	

VI.総論：宮城・仙台圏の不動産市場動向（2017年12月）

地価動向 7月1日	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5.2%、商業地で8.7% と上昇した。
登記件数	土地 ：2017年12月現在の登記件数は、 28,274件 で前年比96%とほぼ横ばいである。（2016年：29,444件） 建物 ：2017年12月現在の登記件数は、 4,309件 で前年比92%とほぼ横ばいである。（2016年：4,687件）
住宅着工 戸数	総数 ：2017年12月現在の住宅着工総数は、 21,580件 で前年比99%とほぼ横ばいである。（2016年：21,747件） 新築 ：2017年12月現在の持家確認申請件数は、 6,567件 で前年比88%とほぼ横ばいである。（2016年：7,493件） 貸家 ：2017年12月現在の貸家確認申請件数は、 9,965件 で前年比99%とほぼ横ばいである。（2016年：10,086件）
マンション	新築 ：仙台圏2017年上半年期供給件数は、 465戸 で前年比-30戸、平均価格は 4195.9万円 で前年比-277.5万円と減少している。 販売価格は下落傾向にあるが、都市部集中供給からエリア分散供給に変化しだしている。
オフィス	売買 ：2017年12月現在取引状況は、 金額353億円 、件数16件となっている。 賃貸 ：2017年12月現在の平均空室率は、 6.18% 、平均賃料は 9010円 で空室率は低下している。
レジデンス	売買 ：2017年12月現在の取引状況は、 金額157億円 、件数19件となっている。 賃貸 ：2017年12月期の仙台圏の賃貸住宅空室率は 89.0% でじわじわと下落傾向にある。
商業施設	売買 ：2017年12月現在の取引状況は、 金額48億円 、件数3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 ：2017年12月現在の取引状況は、 金額101億円 、件数3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 ：2017年12月現在の宮城県の資産総額は、 2,498億円・100件 で、東北全体では 3,007億円・126件 となっている。 2017年12月現在に東北全体で取得した物件は、 337億円・10件 となっており、東北6県全体に投資されている。

宮城県・東北圏のJ-REIT

総額: 3,160.67億円(132件)

2018.04.30現在

宮城県: 2,581.81億円(102件) 東北圏: 548.86億円(30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	JRE	1	仙台本町ホンビルディング	青葉区本町2	オフィス	SRC/11F	1991	31.74	2001.09
			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
			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
			4	AER(アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09
		JRF	5	イオン仙台中山	泉区南中山1	商業	SRC/4F	1995	102.00	2002.03
			6	Gビル仙台一番町01・底地	青葉区一番町3	商業	—	—	28.20	2015.12
			7	Gビル仙台一番町01・建物	青葉区一番町3	商業	RC・4F	1968	15.00	2016.09
		OJR	8	ルナル仙台	青葉区本町2	オフィス	SRC/B2・14F	1998	85.00	2007.06
			9	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
			10	イオンタウン仙台泉大沢・底地	泉区大沢1	商業	—	—	35.10	2013.11
			11	仙台ハーヴェストビル	青葉区中央3	商業	SRC/B1・7F	1987	20.00	2014.06
			12	プライムスクエア広瀬通	青葉区中央2	オフィス	SRC・B114F	2009	72.80	2015.04
		JPR	13	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
		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	1968	32.00	2005.11
		UUR	15	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
			16	MA仙台ビル	青葉区木町通1	住宅	SRC/B1・14F	2008	34.40	2008.09
			17	アルホール仙台	青葉区中央2	商業	SRC/B1・7F	1997	31.00	2007.11
			18	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
			19	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	S/2FB1	2014	12.00	2016.08
			20	SS30	青葉区中央4	オフィス	SRC/30FB3	1989	182.00	2017.02
			21	HF一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.64	2010.10
			HFR	22	HF愛宕橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	7.12
		23		HF北四番丁レジデンス	青葉区木町通2	住宅	RC/11F	2007	8.16	2010.10
		24		HF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
		25		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
		26		HF西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	13.10	2015.10
		27		HF晩翠通レジデンス	青葉区国分町1	住宅	RC/12F	2006	7.90	2015.10
		28		HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	RC/12F	2006	8.50	2017.02
		KDO		29	KDX仙台ビル	青葉区本町1	オフィス	SRC/B1・10F	1984	21.00
		INV	30	レキシントンプラザ八幡	青葉区八幡3	商業	S/B1・4F	2005	47.60	2006.05
			31	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	32	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	4.11	2006.05
			33	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	34	リビングステージ東仙台	宮城野区新田2	住宅	RC/6F	1996	4.35	2005.08
			35	リビングステージ南仙台	太白区西中田4	住宅	SRC/10F	1995	2.75	2005.08
			36	高砂関武番館	宮城野区高砂2	住宅	S/10F	1995	8.10	2006.03
			37	ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3	住宅	RC/7F	—	3.96	2005.12
			38	グリーンパーク小松島	青葉区小松島3	住宅	SRC/10F	1990	5.50	2005.12
			39	ダイヤパレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	RC/5F	—	3.55	2005.12
			40	willDo 高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
			41	willDo 上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
			42	グランメゾン七福	太白区富沢南2	住宅	SRC/5F	1999	3.42	2007.11
			43	ウエストパーク支倉	青葉区支倉町2	住宅	RC/B1・13F	2007	12.40	2012.03
			44	フォレストビル仙台青葉	青葉区川内澁橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06
			45	グランカーサ仙台五橋	若林区清水小路5	住宅	RC/16F	2007	21.00	2015.02

NMF	46	ブラウトフラット五橋	青葉区五橋2	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06	
	47	プライムアーバン長町一丁目	太白区長町1	住宅	RC/13F	2008	11.10	2008.02	
	48	プライムアーバン八乙女中央	泉区八乙女中央3	住宅	RC/8F	2008	4.28	2008.02	
	49	プライムアーバン堤通雨宮	青葉区堤通雨宮	住宅	SRC/24F	1995	9.69	2008.07	
	50	ブラウトフラット河原町	若林区南小泉	住宅	RC/6F	2008	7.24	2008.12	
NMF	51	一番町stear	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06	
	52	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06	
NAF	53	パークアキシ仙台	若林区新寺1	住宅	RC/13F	2008	23.20	2009.11	
	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	
	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	
	56	ドーミー上杉	青葉区上杉6	住宅	RC/8F	1997	10.50	2017.06	
ADR	57	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03	
	58	レジディア仙台宮町	青葉区宮町4	住宅	RC/8F	2008	5.29	2011.03	
	59	レジディア広瀬通	青葉区立町5	住宅	RC/10F	2010	4.94	2011.03	
	60	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	
	61	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	
	62	レジディア仙台本町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02	
	63	レジディア仙台原町	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	5.93	2014.02	
DRT	64	レジディアタワー仙台一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/13F	2006	10.83	2014.12	
	65	カスティア勾当台公園	青葉区国分町3	住宅	RC/B1・11F	2007	4.81	2010.04	
	66	カスティア一番町(2棟)	青葉区一番町1	住宅	RC/10F/RC9F	2007	7.83	2010.04	
	67	カスティア大町	青葉区大町2	住宅	RC/13F	2007	6.56	2010.04	
KDR	68	カスティア榴岡	若林区新寺4	住宅	RC/12F	2009	12.09	2012.09	
	69	KDX定禅寺レジテンス	青葉区春日町3	住宅	RC/14F	2008	10.15	2012.05	
	70	KDXレジテンス上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2007	7.00	2013.08	
	71	KDXレジテンス一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/10F	2007	5.30	2013.08	
	72	KDXレジテンス勾当台	青葉区上杉1	住宅	RC/10F	2006	5.20	2013.08	
KRR	73	KDXレジテンス泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	4.80	2013.08	
	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	
TPR	75	ソラプラザ(区分)	青葉区花京院1	商業	S/15F	2009	57.20	2016.04	
	76	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	12.10	2013.04	
DHR	77	フォレオせんだい宮の杜	宮城野区東仙台4	商業	S/2F	2009	60.40	2012.11	
	78	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04	
	79	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	
JEI	80	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	
GLP	81	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02	
	82	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09	
SAM	83	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06	
	84	S-FORT片平	青葉区片平0	住宅	RC/12F	2006	23.30	2015.07	
	85	S-FORT宮町	青葉区宮町1	住宅	RC/9F	2001	10.85	2016.08	
	86	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02	
MRR	87	アルティス仙台花京院	宮城野区車町	住宅	RC/14F	2009	27.30	2016.07	
NPR	88	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	
SPI	89	プロシート仙台小鶴新田	宮城野区新田東3	住宅	RC8F	—	6.98	2016.11	
	90	プロシート仙台上杉	青葉区上杉2	住宅	RC13F	2017	15.60	2017.12	
MIR	91	スーパーホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2	ホテル	RC10F	2007	12.80	2016.12	
MID	92	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	
JLF	93	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	
XRI	94	ホテルピスタ仙台	宮城野区榴ヶ岡1	ホテル	S/12F	2016	44.00	2018.02	
岩沼市	DHR	95	Dプロジェクト仙台南	空港南3	物流	S/2F	2006	12.50	2012.11
岩沼市	NPR	96	プロロジスパーク岩沼	空港南3	物流	S/3F	2008	56.70	2013.12
石巻市	ARI	97	イオンモール石巻	茜平4	商業	S/3F	2007	66.80	2013.11
富谷市	GLP	98	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01
	99	GLP富谷Ⅳ	成田9	物流	S/3F	2016	59.40	2016.09	
大崎市	OOR	100	大江戸温泉物語 幸雲閣	鳴子温泉	ホテル	RC8F	1965	10.40	2017.12
大和町	IIF	101	IIF仙台大和ロジスティックセンター	まいの2	物流	S/1F	2006	14.60	2017.02
利府町	ARI	102	イオンモール利府	利府町	商業	SRC/2F	2000	25.60	2015.02
宮城県			合計				2,581.81	102件	

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
青森県	青森市	KRR	103	スーパースポーツセレクト青森中央店	東大野2	商業	S/2F	2005	8.98	2015.02
	青森市	KRR	104	ケースデンキ青森本店	東大野3	商業	S/3F	2005	14.69	2015.02
	青森市	DHR	105	ドリームタウンAli	浜田3	商業	S/2F	2007	77.90	2015.09
	弘前市	INV	106	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
	上北郡	KDR	107	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町	ヘルスケア	S/3F	2007	13.60	2015.07
秋田県	秋田市	OJR	108	グランマート手形	手形町	商業	S/1F	2004	9.80	2013.11
	秋田市	KDR	109	さわやか桜式番館	秋田市卸町0	ヘルスケア	S/4F	2007	9.60	2015.07
	秋田市	MIR	110	ダイヤモンドホテル秋田	秋田市大町2	ホテル	S14F	2006	20.42	2016.12
	秋田市	MMR	111	MMR秋田	茨島1	ホテル	S/2F	2016	8.40	2018.01
岩手県	盛岡市	JRH	112	willDo 西下台町	西下台町16	住宅	RC/6F	2006	5.12	2007.05
	盛岡市	OJR	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	ARI	114	イオンモール盛岡	前湯4	商業	S/B1・3F	2003	53.40	2013.11
	滝沢市	DHR	115	Dプロジェクト盛岡	大釜風林	物流	S/2F	2002	10.00	2012.11
	滝沢市	DHR	116	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	117	チサンイン岩手一関インター	赤萩	ホテル	RC/4F	2009	7.00	2014.05
	北上市	MIR	118	コンフォートホテル北上	川岸1	ホテル	RC/6F	2009	8.20	2018・3
	紫波郡	GLP	119	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	120	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	121	盛岡ロジスティクスセンターⅡ	矢巾町	物流	S/2F	1997	13.02	2017.02
山形	山形市	ARI	122	イオンモール山形南	若宮3	商業	S/3F	2000	13.50	2015.02
	山形市	DJR	123	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	NBF	124	NBFユニックスビル	栄町6	オフィス	SRC/B2/11F	1994	43.70	2001.05
	福島市	HRR	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
	福島市	NHI	126	ニチケアセンター福島大森	大森町	ヘルスケア	S/3F	2009	2.65	2014.11
	郡山市	GLP	127	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	128	GLP郡山Ⅱ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
	郡山市	IRE	129	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	130	IIF郡山ロジスティクスセンター	大槻町	物流	SRC/3F	2009	8.20	2018.03
	会津若松市	OOR	131	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	東山町	ホテル	RC8F	1964	12.30	2017.12
	須賀川市	INV	132	イオンタウン須賀川	古河105	商業	S/1F	2005	25.10	2006.05
東北圏				合計					578.86	30件
宮城・東北圏						総額			3,160.67	132件

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2018年4月30日現在)

用途別内訳					年度別内訳		
項 目	金額(億円)	%	件数	%	年	金額(億円)	件数
オフィス	976.06	31	19	14	2001	75.44	2
商業	883.19	28	25	19	2002	133.50	2
住宅	544.85	17	54	41	2003	0.00	0
物流	569.65	18	21	16	2004	0.00	0
ホテル	149.07	5	9	7	2005	62.11	7
ヘルスケア	37.85	1	4	3	2006	123.16	8
その他	0.00	0	0	0	2007	157.42	7
総合計	3,160.67	100	132	100	2008	66.71	5
東北六県県別内訳					2009	23.20	1
県 名	金額(億円)	%	件数	%	2010	52.12	7
青森県	142.40	4	5	4	2011	10.23	2
秋田県	48.22	2	4	3	2012	186.04	10
岩手県	151.62	5	10	8	2013	622.83	20
宮城県	2,581.81	82	102	77	2014	222.26	15
山形県	36.50	1	2	1	2015	602.09	18
福島県	200.12	6	9	7	2016	332.95	12
合 計	3,160.67	100	132	100	2017	337.28	10
全国対比					2018.04	211.86	8
全 国	17.06兆円		3727件		合 計	3,160.67	132
東 北	3160.67億円		132件				
比 率	1.85%		3.54%				

【金額】

用途別内訳

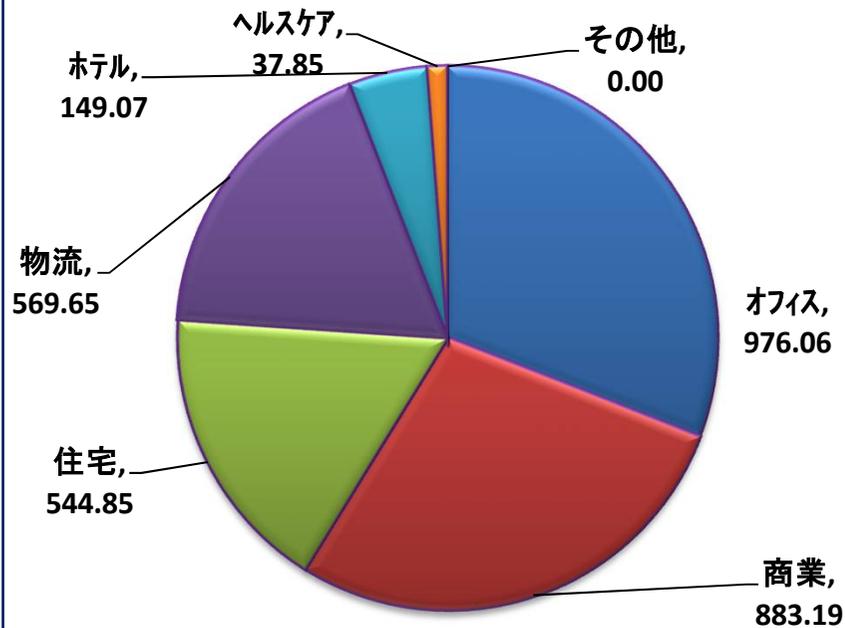
【件数】

2018.4.30

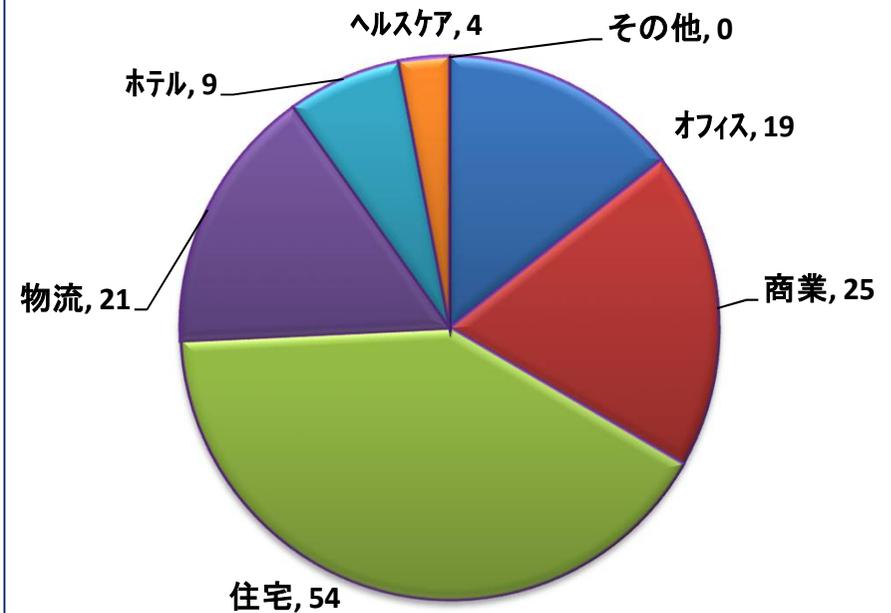
項目	金額(億円)	%
オフィス	976.06	31
商業	883.19	28
住宅	544.85	17
物流	569.65	18
ホテル	149.07	5
ヘルスケア	37.85	1
その他	0.00	0
総合計	3,160.67	100

項目	件数	%
オフィス	19	14
商業	25	19
住宅	54	41
物流	21	16
ホテル	9	7
ヘルスケア	4	3
その他	0	0
総合計	132	100

用途別内訳【金額】



用途別内訳【件数】



2017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)
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盛岡ロジスティクセンターⅡ	紫波郡矢巾町	物流施設	13.02
6.29	日本アコモデーションファンド	ドーミー上杉	青葉区上杉6	住宅	10.50
12.04	大江戸温泉リート	大江戸温泉物語 幸雲閣	大崎市鳴子温泉	ホテル	10.40
12.04	大江戸温泉リート	大江戸温泉物語 東山グラントホテル	会津若松市東山町	ホテル	12.30
12.15	スターツプロシード	プロシード仙台上杉	青葉区上杉2	住宅	15.60
			合計	10件	337.22
【インフラファンド】					
【売却物件】					
6.26	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

VIII. 仙台圏の事業用不動産取引状況(2018年4月)

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		2018年4月	
		件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
件数	土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	16	26	3	19
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	3	19
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	7	43
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	0	0
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	1	6
	ホテル	~		~		~		~		1	1	2	3	2	13
	その他	~		~		~		~		3	4	0	0	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	16	100
単位: 億円		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
金額	土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	150.90	16	176.90	21	28.24	9
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	157.57	18	20.28	6
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	353.70	41	128.01	42
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	48.70	6	0.00	0
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	12	89.00	29
	ホテル	~		~		~		~		12.80	1	14.40	2	44.00	14
	その他	~		~		~		~		25.98	3	0.00	0	0.00	0
	合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	932.72	100	852.72	100	309.53	100

■ 2017年12月31日現在: 事業用不動産取引状況: 62件・852.72億円 (内J-REIT 311.90億円、8件)

前年対比: 件数86%、金額91% 『件数は物件不足の影響で減少、金額は前年並みで順調に推移している。』

■ 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)

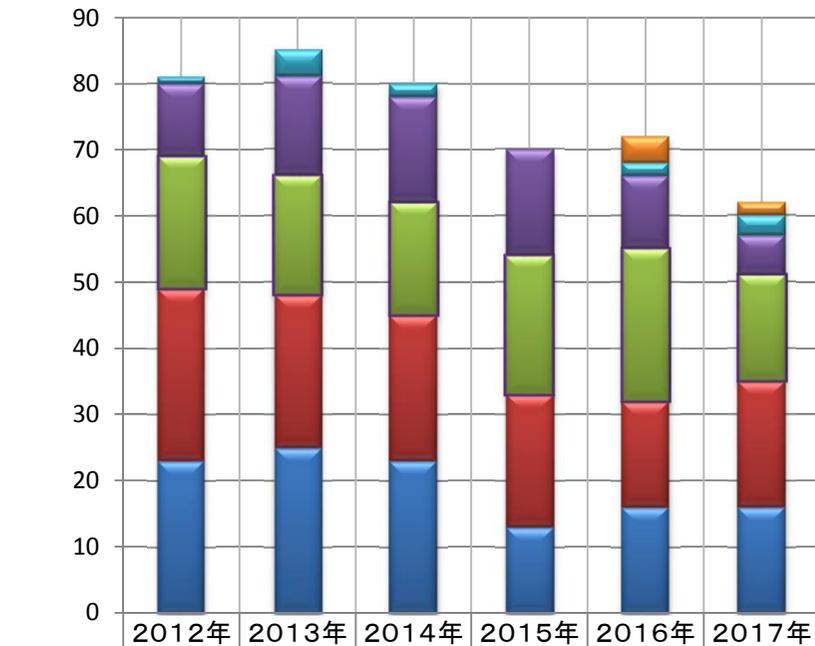
前年同時期対比: 件数103%、金額78% 『「物件不足」との感覚が強いが取引件数は増加』

- ・金融緩和政策と超低金利を背景に投資家だけでなく優良な地元企業が収益物件取得に動いている。
- ・収益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“高原状態”が継続するものと思われる。
- ・Aクラスの取引は順調に推移しており、物件の二極化が進んでいく傾向にある。

金融緩和政策が続くかぎり、投資家は不動産投資に向かっていく。価格上昇により投資対象としての魅力は薄れているが、安定資産形成や相続対策としての需要は底堅い。不動産投資市場は“高原状態”が続くものと思われ、金融動向等を踏まえ、投資タイミングの見極めが重要となる。

【件 数】 事業用不動産取引状況 【金 額】

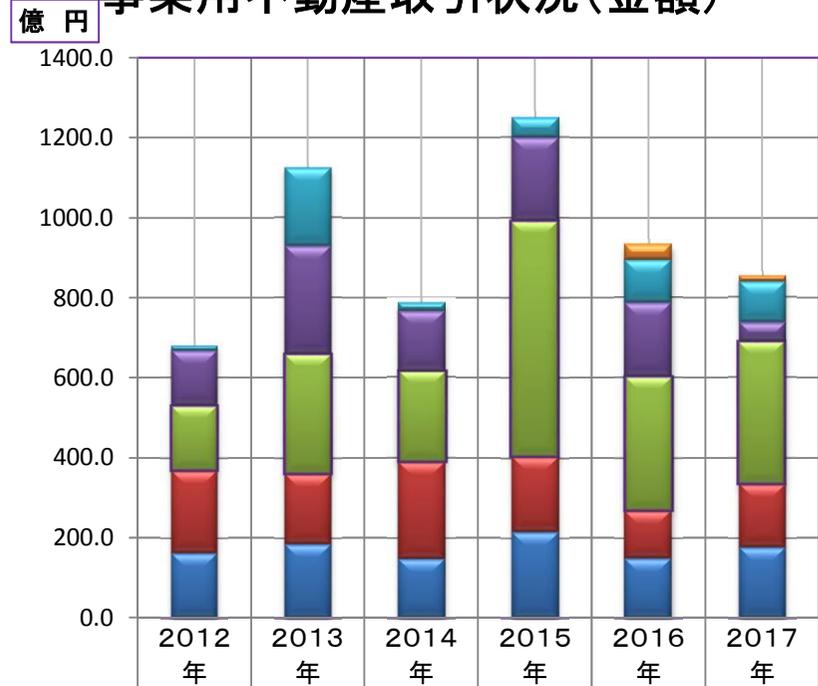
事業用不動産取引状況(件数)



	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
その他	0	0	0	0	4	2
物流施設	1	4	2	0	2	3
商業施設	11	15	16	16	11	6
ビル	20	18	17	21	23	16
マンション	26	23	22	20	16	19
土地	23	25	23	13	16	16

■ 土地 ■ マンション ■ ビル ■ 商業施設 ■ 物流施設 ■ その他

事業用不動産取引状況(金額)



	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	38.8	14.4
物流施設	12.5	194.8	20.6	50.0	107.6	101.5
商業施設	138.5	270.4	150.1	210.0	184.2	48.7
ビル	160.0	296.7	223.6	586.1	332.2	353.7
マンション	206.0	175.8	241.9	188.6	119.0	157.6
土地	163.0	185.6	148.6	215.9	150.9	176.9

■ 土地 ■ マンション ■ ビル ■ 商業施設 ■ 物流施設 ■ その他

2018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	3	19.0	28.24	9.0	宮城県		36.84	5
マンション	3	19.0	20.28	6.0	青森県		0	0
ビル	7	43.0	128.01	42.0	秋田県		0	0
商業施設	0	0.0	0.00	0.0	岩手県		0	0
物流施設	1	6.0	89.00	29.0	山形県		0	0
ホテル	2	13.0	44.00	14.0	福島県		0	0
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他		272.72	11
合計	16	100.0	309.53	100.0	合計		309.53	16
【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	13.0	68.51	22.0	4	24.0	142.18	46.0
ファンド会社	4	25.0	142.18	46.0	2	13.0	79.30	26.0
デベロッパー	1	6.0	6.24	2.0	2	13.0	19.24	6.0
不動産会社	5	31.0	48.60	16.0	6	37.0	50.31	16.0
法人	3	19.0	29.00	9.0	2	13.0	18.50	6.0
個人	1	6.0	15.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合計	16	100.0	309.53	100.0	16	100.0	309.53	100.0
不動産関係取引	12	75.0	265.53	86.0	14	87.0	291.03	94.0
信託受益権取引	10件(16%) 221.48億円(71.0%)							

2017年12月・事業用不動産取引状況

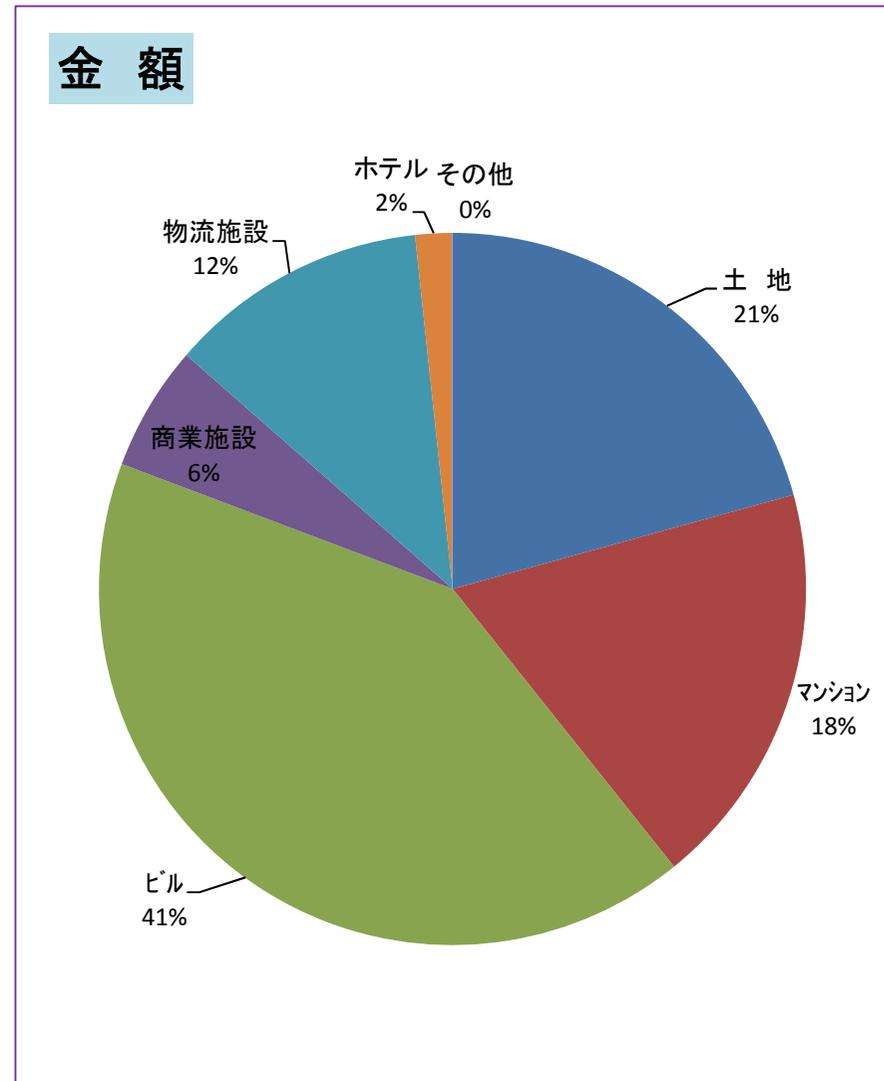
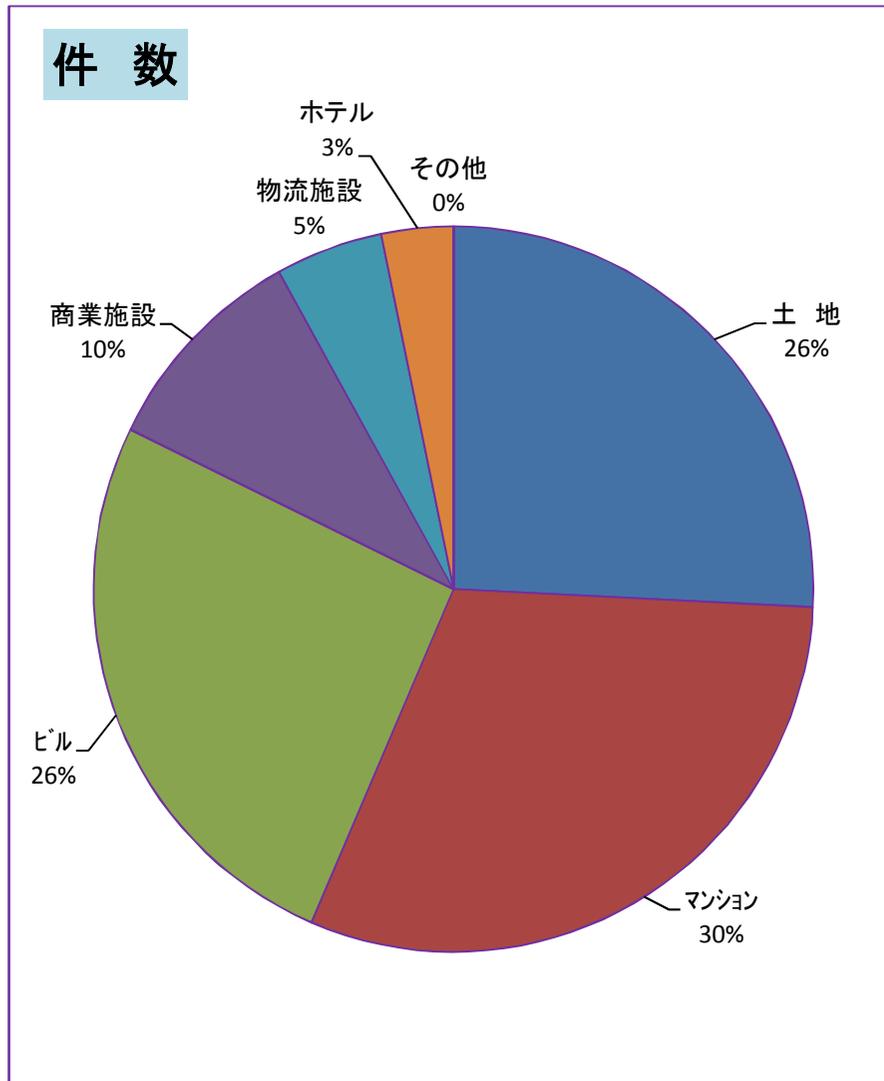
買主地域別取引状況

【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	26.0	176.90	21.0	宮城県		357.30	40
マンション	19	30.0	157.57	18.0	青森県		6.6	1
ビル	16	26.0	353.70	41.0	秋田県		0	0
商業施設	6	10.0	48.70	6.0	岩手県		3.47	1
物流施設	3	5.0	101.45	12.0	山形県		22.0	2
ホテル	2	3.0	14.40	2.0	福島県		0	0
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他		463.35	18
合計	62	100.0	852.72	100.0	合計		852.72	62
【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	2.0	71.55	8.0	8	13.0	311.90	37.0
ファンド会社	7	11.0	130.30	15.0	2	3.0	88.55	10.0
デベロッパー	1	2.0	15.10	2.0	14	23.0	169.90	20.0
不動産会社	15	24.0	110.37	13.0	15	24.0	114.50	13.0
法人	32	51.0	475.31	56.0	22	35.0	162.87	19.0
個人	6	10.0	50.09	6.0	1	2.0	5.00	1.0
合計	62	100.0	852.72	100.0	62	100.0	852.72	100.0
不動産関係取引	24	39.0	327.32	38.0	39	63.0	684.85	80.0
信託受益権取引	10件(16%) 400.09億円(47.0%)							

事業用不動産取引状況【種類別内訳】・2017年12月

件数

金額

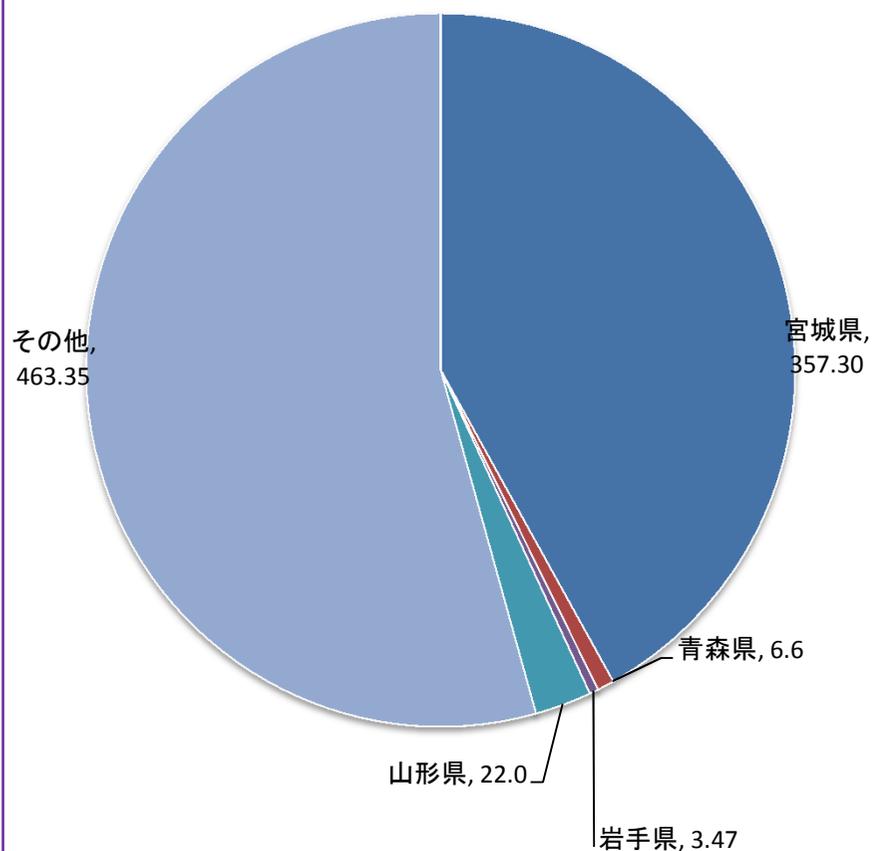


買主地域別取引状況(2017年12月)

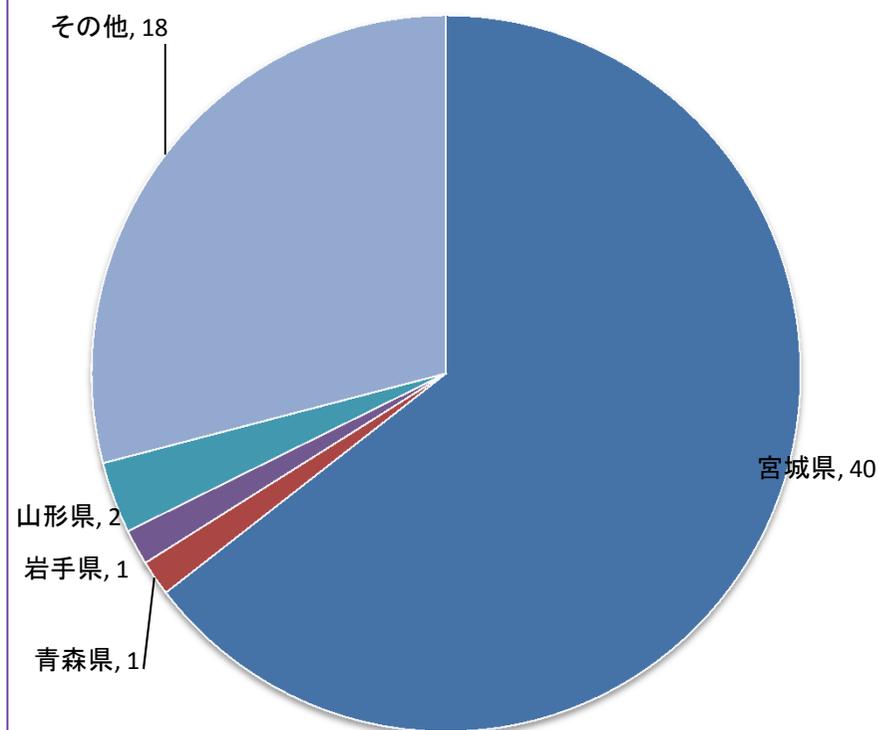
金額(億円)

件数

買主地域別取引状況・金額(億円)

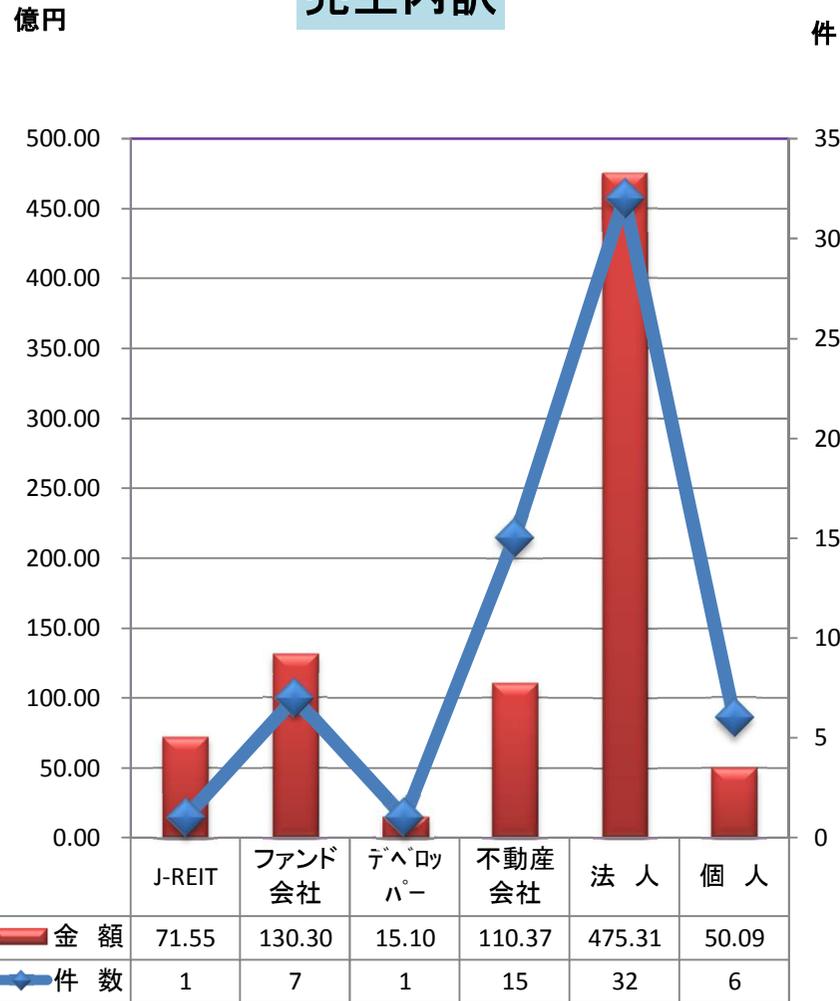


買主地域別状況・件数

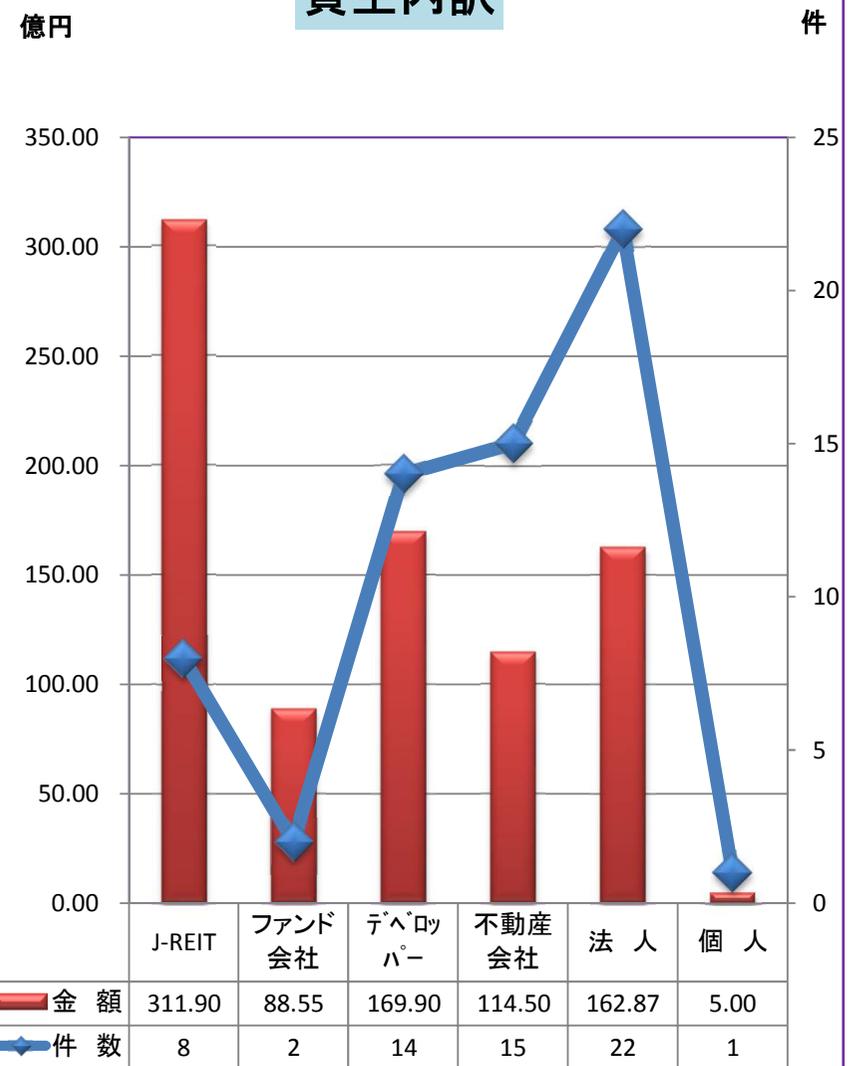


売主・買主別内訳(2017年12月)

売主内訳



買主内訳



前年比較

2017年12月:852.72億円、62件

2016年12月:932.72億円、72件

【比率】金額:86%、件数91%

2017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	26.0	176.90	21.0	宮城県		357.30	40
マンション	19	30.0	157.57	18.0	青森県		6.6	1
ビル	16	26.0	353.70	41.0	秋田県		0	0
商業施設	6	10.0	48.70	6.0	岩手県		3.47	1
物流施設	3	5.0	101.45	12.0	山形県		22.0	2
ホテル	2	3.0	14.40	2.0	福島県		0	0
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他		463.35	18
合計	62	100.0	852.72	100.0	合計		852.72	62
【売主・買主別内訳】								
売主					買主			
種類	件数	構成比	金額	構成比	種類	件数	構成比	金額
J-REIT	1	2.0	71.55	8.0	J-REIT	8	13.0	311.90
ファンド会社	7	11.0	130.30	15.0	ファンド会社	2	3.0	88.55
デベロッパー	1	2.0	15.10	2.0	デベロッパー	14	23.0	169.90
不動産会社	15	24.0	110.37	13.0	不動産会社	15	24.0	114.50
法人	32	51.0	475.31	56.0	法人	22	35.0	162.87
個人	6	10.0	50.09	6.0	個人	1	2.0	5.00
合計	62	100.0	852.72	100.0	合計	62	100.0	852.72
不動産関係取引	24	39.0	327.32	38.0	不動産関係取引	39	63.0	684.85
信託受益権取引	10件(16%) 400.09億円(47.0%)							

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	種類	件数	構成比	金額
J-REIT	2	3.0	44.20	5.0	J-REIT	10	14.0	300.03
ファンド会社	20	28.0	478.31	51.0	ファンド会社	8	11.0	167.34
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	デベロッパー	6	8.0	45.20
不動産会社	12	16.0	139.05	15.0	不動産会社	21	29.0	136.35
法人	28	39.0	220.20	24.0	法人	27	38.0	283.80
個人	10	14.0	51.00	5.0	個人	0	0.0	0.00
合計	72	100.0	932.72	100.0	合計	72	100.0	932.72
不動産関係取引	34	47.0	661.56	71.0	不動産関係取引	45	63.0	648.92
信託受益権取引	20件(28%)内マンション取引 5件(7%)							

前年同月比較

2018年4月:309.53億円、16件

2017年4月:489.24億円、23件

【比率】金額:63%、件数70%

2018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】					金額 億円 件数			
種類	件数	構成比	金額	構成比				
土地	3	19.0	28.24	9.0	宮城県	36.84	5	
マンション	3	19.0	20.28	6.0	青森県	0	0	
ビル	7	43.0	128.01	42.0	秋田県	0	0	
商業施設	0	0.0	0.00	0.0	岩手県	0	0	
物流施設	1	6.0	89.00	29.0	山形県	0	0	
ホテル	2	13.0	44.00	14.0	福島県	0	0	
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	272.72	11	
合計	16	100.0	309.53	100.0	合計	309.53	16	
【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	13.0	68.51	22.0	4	24.0	142.18	46.0
ファンド会社	4	25.0	142.18	46.0	2	13.0	79.30	26.0
デベロッパー	1	6.0	6.24	2.0	2	13.0	19.24	6.0
不動産会社	5	31.0	48.60	16.0	6	37.0	50.31	16.0
法人	3	19.0	29.00	9.0	2	13.0	18.50	6.0
個人	1	6.0	15.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合計	16	100.0	309.53	100.0	16	100.0	309.53	100.0
不動産関係取引	12	75.0	265.53	86.0	14	87.0	291.03	94.0
信託受益権取引	10件(16%) 221.48億円(71.0%)							

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】					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%)							

取引情報 2017年		2017.12.31				
【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(パーキング柳町)	青葉区一番町1-15-3	731.1	P	D
2	L	売地(二日町)	青葉区二日町14-1	1,578.27	C	D
3	L	売地(大野田)	太白区大野田5-31-3	2,112.62	P	D
4	L	売地(東七番丁)	若林区東七番町167-6	2083.92	E	E
5	L	売地(あすと長町2)	太白区あすと長町2	約600坪	E	C
6	L	売地(高屋敷工業団地)	富谷市高屋敷	49,231	C	D
7	L	売地(日本出版販売)	若林区新寺2-8-5	1260.77	C	D
8	L	売地(中央2)	青葉区中央2-11-7	514.7	C	C
9	L	売地(新寺1丁目)	若林区新寺1-4-6	678.25	E	C
10	L	売地(URあすと長町)	太白区あすと長町3-1-2	16297.68	C	D
11	L	売地(トーキン長町)	太白区郡山6	24132.0	C	D
12	L	売地(URあすと長町)	太白区あすと長町3-1-1	7369.26	C	D
13	L	売地(通町1丁目)	青葉区通町1-74	2180.66	C	D
14	L	売地(堤通雨宮町)	青葉区堤通雨宮町131	1358.36	C	D
15	L	売地(南吉成)	青葉区南吉成6-6-2	21619.52	C	D
16	L	売地(卸町2丁目)	若林区卸町2-1-3	2799.81	C	D
17	MS	HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2-4-19	RC12F	E	J
18	MS	多賀城ロジエマンG棟	多賀城市東田中2-40-32	SRC14F	E	E
19	MS	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
20	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1	RC10F・64戸	P	E
21	MS	パレス立町SASHO	青葉区立町2-6	RC10F・	C	E
22	MS	ペナピスタ東六番丁	青葉区小田原5-1-8	RC3F	E	C
23	MS	リエス榴岡	宮城野区榴岡5-8-5	RC6F	E	C
24	MS	エクセル富沢	太白区富沢1-9-1	RC5F	E	C
25	MS	ドリーミー上杉	青葉区上杉6-2-53	RC8F	C	J
26	MS	サンヴァーリオ新田駅前V	宮城野区新田東3-8-5	RC8F	F	C
27	MS	UR仙台沖野団地	若林区興野6-5	RC造・205戸	C	C
28	MS	UR仙台中山団地	青葉区中山8-14	RC造・112戸	C	E
29	MS	UR仙台花壇団地	青葉区花壇3	RC造・128戸	C	E
30	MS	UR宮城野団地	宮城野区東宮城野4	RC造・436戸	C	E
31	MS	コンフォート八乙女II	泉区八乙女4-8-1	SRC8F	E	C
32	MS	晩翠ウイングビル	青葉区木町通1-6-32	SRC10F	P	D
33	MS	ロイヤルヒルズ大和町	若林区大和町3-12-13	RC5F	P	E
34	MS	アスコット若竹駅前	宮城野区若竹1-10-15	RC6F	E	E
35	MS	プロシード仙台上杉	青葉区上杉2-4-30	RC13F	F	J
36	B	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4-10-3	SRC19・B2	F	J
37	B	SS30	仙台市青葉区中央4-6-1	SRC30FB3	C	J
38	B	ピースビル北目町	青葉区北目町1-18	SRC9FB1	C	C
39	B	定禅寺パークビル	青葉区国分町2-14-10	SRC8FB1・	F	E
40	B	仏壇の佐正	青葉区国分町	約300坪	C	C
41	B	三栄広瀬通りビル	青葉区中央2-10-20	S10F	E	E
42	B	アソルティ長町南	太白区長町南3-1-50	RC4F	C	P
43	B	東北富士電気ビル	青葉区上杉3-3-10	RC5F	C	C
44	B	仙台日興ビル	青葉区中央3-2-7	SRCB1・8F	F	F
45	B	三栄木町通ビル	青葉区木町通1-8-28	SRC6F	C	C
46	B	仙台泉中央ビル	泉区泉中央1-16-6	SRCB19F	C	C
47	B	マルマン婚礼衣装総本店	青葉区本町2-16-2	RC5F	C	E
48	B	セントーレビル	宮城野区榴岡2-2-10	RC7FB1	C	C
49	B	オパールセンダイビル	青葉区国分町2-2-11	SRC7F・B1	C	E
50	B	MB小田急ビル	宮城野区榴岡4-12-12	S8F	E	D
51	B	EVER-I片平丁ビル	青葉区片平1-5-20	RC10F	C	C
52	S	アルファブレイズビル	青葉区昭和町1-37	SRC	C	C
53	S	カウベルパーキング	青葉区中央2-11-2	立体駐車場193台	E	C
54	S	西原ビル	青葉区中央1-743	RC6F	P	C
55	S	東北三菱・一番町	青葉区一番町4-4-35	店舗	C	C
56	S	たいほくくる(イオプラザ)	太白区長町5-3-1	不明	C	E
57	S	ピースパーキング	青葉区国分町2-13	S・平屋	E	E
58	BR	IIF仙台大和ロジスティックセンター	黒川郡大和町まいの2-3-5	S・平屋	F	J
59	BR	Dプロジェクト仙台泉	仙台市泉区明通2-9-1	S3F	D	J
60	BR	プロジェクトパーク多賀城	多賀城市栄2-1-1	SRC4F	J	F
61	H	ホテルプレステージII	青葉区立町23	ホテル24室	C	J
62	H	幸雲閣	大崎市鳴子温泉字車場1-10	RC8F	F	J

取引情報 (2018年4月30日現在)

【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・デベロッパ-:D・法人:C・個人:P

NO	種類	名称	所在	規模	売区分	買区分
1	L	ダイヤパーク国分町通	青葉区国分町3-2-15	約300坪	E	E
2	L	ユアーズパーキング	青葉区花京院1-11-1	約200坪	C	D
3	L	売地(あすと長町)	太白区長町6-836-7	2294.00㎡	D	D
4	B	大木青葉ビル	青葉区二日町9-7	RC7F/	J	E
5	B	東日本建物ビル	青葉区中央3-6-7	RC9F・B3	E	C
6	B	510ビルディング	青葉区中央4-2-27	SRCB17F	P	E
7	B	仙台北町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12FB1	J	F
8	B	損保ジャパン仙台北一番町ビル	青葉区一番町3-3-20	SRC8FB1	C	E
9	B	グランシャリオビル	青葉区二日町3-10	RC8F	E	F
10	B	ピースビル五橋	青葉区五橋1-7-11	SRC8F	C	C
11	MS	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1-16-28	RC12F/66戸	F	J
12	MS	ライブカーサ仙台北長町	太白区長町7-1-25	RC9F	E	E
13	MS	CITY連坊	若林区連坊小路98	RC4F	E	E
14	H	ホテルビスタ仙台	宮城野区榴ヶ岡1-7-3	S12F/	F	J
15	BR	仙台港北物流センター	宮城野区港4-15-12	S2F	F	J
16	BR	Dプロジェクト仙台北泉Ⅱ	泉区明通り3-1-1	S2F	F	J

アセットブレインズ仙台ネットワークの紹介

専門家 100 名による資産活用コンサルタート組織

アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

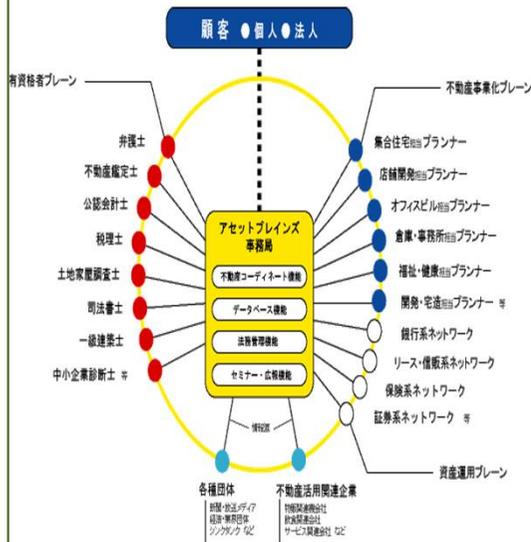
「すべてはお客様とその利益のために」をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング&コーディネート機構です。
フリー&フェア=中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なプレーンを有優的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●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 仙台市泉区上谷町1丁目7番35号

TEL 022-773-6885 FAX 022-371-6800

HP: <http://www.asset-brainz/>

Mail: asset-brainz@ca.none-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TSR情報B's】 【東北ジャーナル】
【総合エコノミクス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

ナカリグループの紹介

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・道産米の精米および販売・肥料農薬資材農薬の販売などお米のこころオールライスメーカー「ナカリ」へ
ナカリ株式会社 個人情報の取り扱い | トップページへ戻る
 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)付けニシキをはじめとする良質米の産地、中野回廊に「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・大崎村土の豊かな実りを幅広く集荷し、集荷、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路網を広げる一方、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、同一業体制をどの発想に沿って、米穀卸小売会社「**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、ご協力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・宮城のおい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、それととも、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・道産米の精米および販売・肥料農薬資材農薬の販売などお米のこころオールライスメーカー「ナカリ」へ
ナカリ株式会社 個人情報の取り扱い | トップページへ戻る
 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）
 - 米穀業務部 全米運集荷、農薬資材等
 - 営業倉庫部 農水省指定営業倉庫 政府米保管
 - IT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：高谷町）
 - 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 炊飯の炊飯会社（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・米業メーカー・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(11,560㎡)
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㎡)
薬切谷倉庫(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島川原9-28-4
 電話：(0229)63-3167(代)



ナカリグループの紹介

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

●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ター機能にて、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㎡
アーバンハイツ吉山	28戸	RC造3階建	633㎡
アーバンハイツ錦町	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㎡
アーバンプラザ北四番丁	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㎡
ノーブルブレイス北四番丁	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
一棟売事業	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
	アーバンハイツ貴高弥	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
	アーバンタウン桐蔭	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