

『不動産市場動向セミナー2019イン仙台』 仙台・東北圏の最新不動産事情2019【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 022-374-4569

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

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

事務局長 佐々木 正之

インデックス

- I.日本の不動産投資市場の現状**
- II.J-REITの現状**
- III.私募REITの現状**
- IV.私募ファンドの現状**
- V.参考資料**
- VI.総論・仙台・東北圏の最新不動産事情**
- VII.宮城県・東北圏のJ-REIT**
- VIII.仙台圏の投資用・事業用不動産の動向**
- IX.アセットブレインズ仙台ネットワークの紹介**
- X.ナカリグループ「株式会社ナカリエステート」の紹介**

I.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2018年】



I-2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2018年5月31日】

不動産証券化の実態調査 【国土交通省 2018年】					
					単位：10億円
項目	年度	資産額	J-REIT	J-REIT以外	件数
取得	2005	6,930	1,722	5,158	2,090
	2006	8,273	2,031	6,242	2,168
	2007	8,884	1,679	7,205	1,935
	2008	2,838	628	2,210	552
	2009	1,798	439	1,359	326
項目	年度	資産額	J-REIT	証券化ビークル以外	件数
取得	2010	2,195	604	1,591	518
	2011	2,341	792	1,549	576
	2012	3,345	1,555	1,790	685
	2013	4,394	2,237	2,157	991
	2014	5,513	2,080	3,433	1,232
	2015	5,368	2,066	3,302	1,069
	2016	4,830	2,319	2,511	1,004
	2017	4,767	1,833	2,934	1,093
譲渡	2012	4,045	58	3,987	918
	2013	5,949	142	5,807	944
	2014	7,290	181	7,109	916
	2015	5,673	223	5,450	731
	2016	5,009	214	4,795	588
	2017	4,196	463	3,733	622

※2010年度以降は集計方法が変更されています。

I-2.不動産の用途別実績

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
2005	2,194	1,293	790	193	259	-	-	1,707
2006	2,124	1,589	1,107	120	263	-	-	1,645
2007	2,503	1,321	981	289	359	-	-	1,399
2008	891	348	479	124	38	-	-	424
2009	556	235	289	167	32	-	-	494
2010	768	441	252	63	48	-	-	494
2011	512	406	309	212	54	-	-	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
2017	1,785	541	542	778	525	17	79	207

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)資産額の割合

単位:%

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
2005	34.1	20.1	12.3	3	4	-	-	26.5
2006	31	23.2	16.2	1.8	3.8	-	-	24
2007	36.5	19.3	14.3	4.2	5.2	-	-	20.4
2008	39	15	20.8	5.4	1.7	-	-	18.4
2009	33.8	14	17.6	10.1	2	-	-	22.2
2010	37.1	21	12.2	3.1	2.3	-	-	23.9
2011	24.3	19.3	14.7	10.1	2.6	-	-	29
2012	35.5	17.9	14.7	20	3.2	-	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	16.8	15.7	11.4	0.8	2.6	3.2
2017	41	12.4	12.4	17.9	12.1	0.4	1.8	4.8

I - 2. 都道府県別の実績

都道府県/年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
東京都	704.0	255.0	170.0	342.0	338.0	328.0	514.0	565.0	361.0	382.0	436.0
大阪府	176.0	43.0	27.0	36.0	46.0	65.0	99.0	126.0	148.0	130.0	95.0
神奈川県	108.0	25.0	13.0	32.0	30.0	43.0	80.0	110.0	90.0	79.0	102.0
愛知県	108.0	27.0	22.0	11.0	23.0	35.0	37.0	71.0	54.0	69.0	59.0
千葉県	56.0	15.0	13.0	15.0	30.0	33.0	52.0	59.0	60.0	68.0	80.0
埼玉県	41.0	22.0	8.0	14.0	9.0	29.0	25.0	47.0	35.0	35.0	46.0
兵庫県	78.0	13.0	9.0	8.0	13.0	26.0	19.0	34.0	32.0	29.0	37.0
北海道	45.0	7.0	7.0	6.0	13.0	26.0	26.0	38.0	43.0	46.0	32.0
宮城県	52.0	10.0	7.0	9.0	9.0	20.0	24.0	21.0	26.0	17.0	14.0
福岡県	100.0	18.0	13.0	6.0	13.0	16.0	33.0	45.0	43.0	32.0	55.0
京都府	22.0	3.0	0.0	7.0	9.0	12.0	14.0	17.0	15.0	14.0	15.0
広島県	18.0	4.0	1.0	4.0	5.0	8.0	7.0	9.0	9.0	6.0	8.0
その他の県	172.0	49.0	31.0	28.0	37.0	44.0	61.0	90.0	153.0	97.0	114.0
合計	1,680.0	491.0	321.0	518.0	575.0	685.0	991.0	1,232.0	1,069.0	1,004.0	1,093.0

都道府県/年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
東京都	41.9%	51.9%	53.0%	66.0%	58.8%	47.9%	51.9%	45.9%	33.9%	38.0%	39.9%
大阪府	10.5%	8.8%	8.4%	6.9%	8.0%	9.5%	10.0%	10.2%	13.9%	12.9%	8.7%
神奈川県	6.4%	5.1%	4.0%	6.2%	5.2%	6.3%	8.1%	8.9%	8.4%	7.9%	9.3%
愛知県	6.4%	5.5%	6.9%	2.1%	4.0%	5.1%	3.7%	5.8%	5.1%	6.9%	5.4%
千葉県	3.3%	3.1%	4.0%	2.9%	5.2%	4.8%	5.2%	4.8%	5.6%	6.8%	7.3%
埼玉県	2.4%	4.5%	2.5%	2.7%	1.6%	4.2%	2.5%	3.8%	3.3%	3.5%	4.2%
兵庫県	4.6%	2.6%	2.8%	1.5%	2.3%	3.8%	2.6%	2.8%	3.0%	2.9%	3.4%
北海道	2.7%	1.4%	2.2%	1.2%	2.3%	3.8%	1.9%	3.1%	4.0%	4.6%	2.9%
宮城県	3.1%	2.0%	2.2%	1.7%	1.6%	2.9%	2.4%	1.7%	2.4%	1.7%	1.3%
福岡県	6.0%	3.7%	4.0%	1.2%	2.3%	2.3%	3.3%	3.7%	4.0%	3.2%	5.0%
京都府	1.3%	0.6%	0.0%	1.4%	1.6%	1.8%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%
広島県	1.1%	0.8%	0.3%	0.8%	0.9%	1.2%	0.7%	0.7%	0.8%	0.6%	0.7%
その他の県	10.2%	10.0%	9.7%	5.4%	6.4%	6.4%	6.2%	7.3%	14.3%	9.7%	10.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Ⅱ.J-REITの現状(2018年12月現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ (2018年12月現在)											
【不動産証券化協会】 単位:百万円											
年	銘柄数	物件数	時価総額	資産総額	オフィス	商業	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	61	3,900	12,970,262	17,977,723	7,651,665	3,218,243	2,724,693	2,722,741	1,344,359	144,796	171,226
J-REIT	61	3,900		17兆9,777億	7兆6,517億	3兆2,182億	2兆7,227億	1兆3,444億	1兆3,444億	1,448億	3,315億
私募REIT	28	713		2兆8,826億	1兆3,312億	3,562億	5,694億	4,653億	※その他 1,603億		
合計	89	4,613		20兆8,603億	8兆9,829億	3兆5,744億	3兆2,941億	3兆1,880億	1兆3,444億	1,448億	3,315億

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2018. 12 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
金額(兆円)	7.65	3.22	2.72	2.72	1.34	0.14	0.17
比率(%)	42.6	17.9	15.2	15.1	7.5	0.8	1.0

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2018. 12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)	5.99	2.94	3.94	2.59	0.82	0.83	0.57	0.24
比率(%)	33.3	16.4	21.9	14.4	4.6	4.6	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。

・■ 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)

J-REITの動向(2018年)

2018年12月末日現在

61銘柄、時価総額12.97兆円、資産総額17.98兆円、物件数3,900件

資産内訳:事務所 7.65兆円、住宅 2.72兆円、商業施設 3.22兆円、物流施設 2.72兆円、
ホテル 1.34兆円、ヘルスケア 1,448億円、その他1,712億円

①資産取得額:1.78兆円、391件

・前年同期間の実績と比べ144件、4392億円の増加。

②新規上場銘柄【448投資法人:資産総額 1989.5億円 -53件】

・2月07日「CBREロジスティクスファンド投資法人」(資産総額:477億円、7件)

・2月15日「ザイマックス・リート投資法人」(資産総額:330.4億円、12件)

・7月27日「タカラレーベン不動産投資法人」(資産総額:643.7億円、27件)

・9月7日「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス」(資産総額:538.4億円、7件)

③物件動向

「物件取得」1兆7786億円 391件

「物件譲渡」 3721億円 76件

■ 2018年12月末現在: 28投資法人、資産総額2兆8826億円、713物件、

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
投資法人数	1	2	5	6	10	15	20	23	28
資産総額(億円)	194	586	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	28,826

■ 保有資産種別(保有不動産総額: 2兆8826億円)

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)	13,312	5,694	3,562	4,653	1,603
比率(%)	46.2%	19.8%	12.4%	16.1%	5.6%

■ 投資家分布状況(出資総額: 1兆7251億円)

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	19.8%	26.4%	38.1%	15.7%

私募REIT銘柄一覧・29法人

2019年04月現在

私募REIT銘柄一覧						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	ブロードリア・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	日神プライベートレジリート	日神不動産投資顧問(株)	日神不動産	住宅	約170
26	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	?
27	2018年6月	大和証券ホテル・プライベート	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	ホテル	?
28	2018年6月	鹿島プライベートリート	鹿島不動産投資顧問(株)	鹿島建設	総合型	約250
29	2019年3月	MULプライベート	MUL不動産投資顧問(株)	三菱UFJリース	総合型	約230

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. 私募ファンドの現状

第13回会員対象 不動産私募ファンド実態調査・2017年12月

【不動産証券化協会】2018年8月31日 単位：億円

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
2016	264,000	155,000	109,000	653	1,983
2017	288,000	164,986	123,014	684	2,468

ファンド保有不動産の内訳・2017年

ファンド保有不動産のプロパティタイプ 2017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	345件	17.6%	50,664億円	48.3%	146.8億円
住宅	787件	40.1%	12,478億円	11.9%	15.8億円
商業施設	273件	13.9%	16,261億円	15.5%	59.6億円
物流施設	134件	6.8%	12,749億円	12.2%	95.1億円
ホテル	103件	5.2%	7,317億円	7.0%	71.0億円
ヘルスケア	49件	2.5%	1,022億円	1.0%	20.8億円
その他	271件	13.8%	4,337億円	4.1%	16.0億円
合計	1962件	100%	104,828億円	100%	53.4億円
2017年新規 組成ファンド	149ファンド	→	16,220億円 41社	→	108.8億円

2019/4/30

アセットブレインズ仙台ネットワーク

14

ファンド保有不動産の所在地 2017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	802件	42.4%	61,630億円	59.5%	76.8億円
関東	396件	20.9%	20,751億円	20.0%	52.4億円
北海道・東北	81件	4.3%	1,981億円	1.9%	24.5億円
北陸・中部	132件	7.0%	3,828億円	3.7%	29.0億円
近畿	358件	18.9%	12,866億円	12.4%	35.9億円
中国・四国	45件	2.4%	769億円	0.7%	17.0億円
九州・沖縄	78件	4.1%	1,734億円	1.7%	22.2億円
合計	1,892件	100%	103,560億円	100%	54.7億円

2019/4/30

アセットブレインズ仙台ネットワーク

15

V.参考資料

第39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」2018年10月1日現在、調査対象197社 回収数153社 【単位%】

種 類	ビ ル		商業施設		賃貸住宅		物流施設		ホテル
	Aクラス		都心型	S C	ワンルーム	ファミリー	シングル テナント	マルチテ ナント	宿泊 特化型
東 京	丸の内		銀座地区	東京近郊	城南地区	城南地区	湾岸部	湾岸部	
		3.5	3.4	5.4	4.4	4.4	4.5	4.5	4.5
札 幌	駅前通り	5.6	5.5	6.5	5.5	5.7	---	---	5.2
仙 台	青葉通り	5.8	5.5	6.5	5.5	5.7	---	---	5.6
横 浜	西口	5.0	4.8	5.8	5.0	5.0	---	---	---
名古屋	名駅周辺	5.0	5.0	6.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2
大 阪	梅田地区	4.7	4.6	5.8	4.9	5.0	5.0	5.0	4.8
広 島	紙屋町	6.0	5.7	6.6	5.8	6.0	---	---	---
福 岡	天神地区	5.0	5.0	6.0	5.2	5.3	5.2	5.2	5.0

※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	
	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)
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	5.9	3.7	6.0	3.8	6.9	5.6	6.0	4.7	6.2	4.7
2017	6.0	3.6	5.8	3.7	6.8	5.6	5.9	4.5	6.0	4.6
2018	5.9	3.5	5.6	3.5	6.7	5.5	5.7	4.5	5.9	4.5

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(案)

【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)リート・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

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(案)

【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～

《主な具体的取組》

1. 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化

〔成長分野での良質な不動産供給の拡大とバリューアップ〕

- **成長分野(観光、物流、ヘルスケア等)に係るリート市場の機能強化**(組入れ支援、情報の見える化等)
- 耐震化・環境改修、成長分野の不動産再生等を促進するための**不動産特定共同事業の充実**
- 耐震・環境不動産形成促進事業の活用促進、グリーンリースの取組支援
- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進 等

〔不動産投資市場の国際競争力の強化〕

- 日本の不動産市場の対外的な情報発信の強化
- リートによる海外不動産取得の円滑化等に関する検討 等

3. 資金供給の担い手の多様化等

- 海外投資家や年金基金等の機関投資家に向けた的確な情報提供
- クラウドファンディング等に対応した**電子化の推進** 等

4. 不動産市場の透明性向上等

- 不動産情報の開発や**“より早く、より便利”関連データの提供**
- 不動産の鑑定評価など、不動産証券化に携わる人材の充実 等

2. 地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して**地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備**
- 地域の金融資産を地域の不動産事業に活用する地域ファンド等の形成促進
- まちなかの遊休資産や公的不動産(PRE)等を有効活用する**証券化モデル事業の実施**(専門家派遣、人材育成等の支援) 等



VI.総論 宮城・仙台圏の不動産市場動向(2018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5.7%、商業地で9.9% と上昇した。
登記件数	土地 ：2018年12月現在の登記件数は、 27,762件 で前年比98%とほぼ横ばいである。(2017年：28,274件) 建物 ：2018年12月現在の登記件数は、 4,175件 で前年比97%とほぼ横ばいである。(2017年：4,309件)
住宅着工 戸数	総数 ：2018年12月現在の住宅着工総数は、 19,646件 で前年比91%とほぼ横ばいである。(2017年：21,580件) 新築 ：2018年12月現在の持家確認申請件数は、 5,863件 で前年比89%とほぼ横ばいである。(2017年：6,567件) 貸家 ：2018年12月現在の貸家確認申請件数は、 9,272件 で前年比93%とほぼ横ばいである。(2017年：9,965件)
土地	売買 ：2018年12月現在の土地取引状況は、 金額498.14億円、件数32件 と大幅に増加している。
マンション	新築 ：仙台圏2018年上半期供給件数は、 516戸 で前年比-51戸、平均価格は 4,169.0万円 で前年比-26.9万円と減少している。 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。2018年新規供給予定1,200戸前後
オフィス	売買 ：2018年12月現在取引状況は、 金額200.51億円、件数14件 となっている。 賃貸 ：2018年12月現在の平均空室率は、 4.40% 、平均賃料は 9,109円 で空室率は低下している。
レジデンス	売買 ：2018年12月現在の取引状況は、 金額65.28億円、件数6件 と大幅に減少している。 賃貸 ：2018年12月期の仙台圏の賃貸住宅空室率は 88.0% でじわじわと下落傾向にある。
商業施設	売買 ：2018年12月現在の取引状況は、 金額102.70億円、件数11件 となっている。 賃貸 ：仙台駅周辺に人気集中しており、駅周辺の開発は今後も続くものと思われる。旧さくらの百貨店は進展がみられない。
物流施設	売買 ：2018年12月現在の取引状況は、 金額145.40億円、件数8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 ：2018年12月現在の宮城県の資産総額は、 2,616億円・104件 で、東北全体では 3,224億円・137件 となっている。 2018年12月現在に東北全体で取得した物件は、 276億円・13件 となっており、東北6県全体に投資されている。

地価動向

- 2018年度地価公示「国土交通省」毎年1月1日(3月下旬公表)

年度	商業地			住宅地		
	全国	宮城県	仙台市	全国	宮城県	仙台市
2014	-0.5	1.7	3.4	-0.6	2.5	3.1
2015	0.0	2.3	4.2	-0.4	2.3	3.2
2016	0.9	3.2	6.2	-0.2	1.9	3.2
2017	1.4	4.7	9.0	0.0	2.4	4.0
2018	1.9	4.8	8.7	0.3	2.7	4.6
2019	2.8	5.9	10.7	0.6	3.5	5.8

- 2018年度地価調査「都道府県」毎年7月1日(9月下旬公表)

年度	商業地			住宅地		
	全国	宮城県	仙台市	全国	宮城県	仙台市
2013	-2.1	0.6	2.1	-1.8	0.7	2.7
2014	-1.1	2.0	4.0	-1.2	1.2	4.2
2015	-0.5	2.1	4.9	-1.0	0.6	3.6
2016	0.0	3.4	7.6	-0.8	0.6	4.5
2017	0.5	4.0	8.7	-0.6	0.8	5.2
2018	1.1	4.7	9.9	-0.3	0.9	5.7

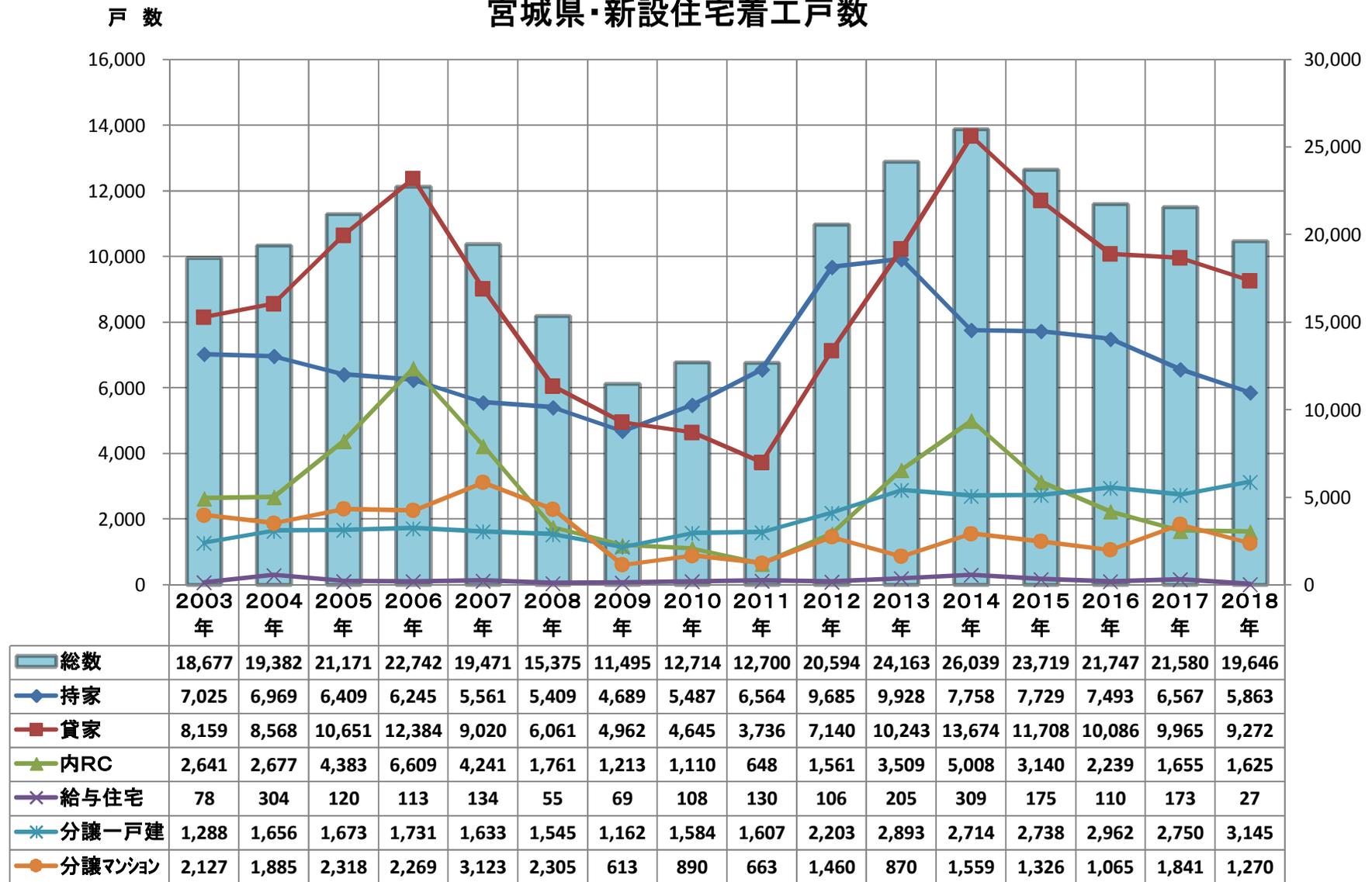
売買による所有権移転登記件数の推移

【法務省統計局】

年	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年	
地区	土地	建物										
全国	1,157,687	322,851	1,256,749	316,597	1,286,733	333,800	1,290,826	344,970	1,317,096	356,731	1,307,100	353,794
東北	112,036	8,025	113,975	7,902	104,841	8,028	101,961	969,631	97,542	8,120	96,769	8,324
宮城	35,999	4,212	38,417	4,184	31,629	4,224	29,444	4,687	28,274	4,309	27,762	4,175
前年比	12,520	40	2,418	-28	-6,788	40	-2,185	463	-1,170	-378	-512	-134
青森	12,388	540	11,785	510	12,011	565	12,673	531	12,533	503	12,831	513
岩手	18,660	720	19,078	769	15,591	699	14,562	844	12,917	804	12,817	789
秋田	8,809	476	8,612	456	8,886	431	8,924	427	8,783	396	8,987	436
山形	11,252	513	11,398	462	11,528	475	11,770	495	10,904	514	10,067	556
福島	24,978	1,544	23,223	1,521	25,190	1,634	24,588	1,667	24,081	1,601	23,437	1,495

住宅着工戸数

宮城県・新設住宅着工戸数



分譲マンション市場動向

■新築マンション動向

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	前年比	前年比率
供給戸数	574戸	891戸	1,241戸	1,172戸	1,346戸	+174戸	122.5%
平均価格	3,913.2万	4,226.9万	4,442.7万	4,398.3万	4,236.7万	-161.6万	96.3%
平均面積	76.03㎡	76.75㎡	75.64㎡	77.21㎡	74.43㎡	-2.78㎡	96.4%
平均坪単価	170.1万	182.0万	194.2万	188.36万	188.1万	-0.26万	99.8%
初月契約率	86.6%	85.1%	63.9%	64.6%	64.9%	+0.3%	100.4%

仙台圏供給数の推移

年	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
新築供給戸数	2,099	1,870	1,150	1,134	674	1,106	1,265	574	891	1,241	1,172	1,346
建築確認申請数	3,123	2,305	613	854	663	1,460	869	1,550	1,326	1,065	1,841	1,270
中古成約戸数	809	904	913	923	947	967	1,139	1,206	1,289	1,350	1,438	1,425

2019年新築マンション供給予想:約1000戸

青葉区中心部・あすと長町に集中

仙台圏のオフィスビル空室率の変化

【三鬼商事】

平均空室率	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 03
東京	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.78
大阪	11.88	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	2.45
仙台ビジネス地区	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.48
駅前地区	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.90
一番町地区	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.39
県庁・市役所地区	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	6.65
駅東地区	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	7.40
周辺オフィス地区	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	8.08
新築ビル空室率	58.27	4.31	51.53	0	57.43	0	0	0	0	0
既存ビル空室率	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.48
平均賃料(円9)	9,167	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,109	9,131

■ 仙台市中心部1階店舗賃料相場(2019年)

地域	地区名	賃料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリロード、マープルロード、ぶらんどーむ一番町、一番町4丁目買物公園	4.0万～5.5万
Bゾーン	サンモール一番町、広瀬通り、東二番町、東五番町	2.5万～3.5万
Cゾーン	駅前通り、青葉通り、広瀬通り、南町通り、定禅寺通り	2.0万～3.0万

■ 店舗オープン情報

- ①和食材のセレクトショップ「久世福商店」路面店(2018.03)
- ②ブルーム・テック専門店「Ploom Shop仙台店」(2018.04)
- ③「ドン・キホーテ」仙台市内5店舗目(2018.06)
- ④「すしざんまい」東北発進出(2018.07)
- ⑤婚約指輪・結婚指輪専門店「オペラブライダル」(2018.09)
- ⑥全労災の相談・問い合わせ窓口(2018.10)
- ⑦輸入時計販売店「HANDA Watch World」(2018.11)
- ⑧コラボカフェを併設した東北最大級のゲームセンター「セガ仙台」(2018.12)

※「さくらの百貨店、2017.02閉店」

仙台圏の開発動向

【青葉区商圈】・大型商業施設開業、地下鉄東西線で吸引力拡大

- 地下鉄東西線開業・13駅13.9km(2015・12)
- 仙石線全線開通(2015・5)
- JR仙台駅東西自由通路拡幅 ・エスパル仙台東館開業(2016・3) 115店舗
- 仙台パルコ2開業(2館体制)(2016・7)84店舗
- ホテルメトロポリタン仙台イースト開業(2017・6)282室14階建て

【宮城野区商圈】・東口と仙台港の進化

- 仙台駅東口開発と駅東区画整理事業
- 仙台うみの杜水族館と商業施設の連携
- 仙台市田子西土地区画整理事業

【若林区商圈】・東西線開業で激変、地価上昇

- 荒井駅(荒井東33.7ha・荒井西46.8ha・荒井南17.7ha)
- 六丁の目駅(商業施設開業、印刷団地移転)
- 卸町駅(イオンリテール卸町開業予定)

【太白区商圈】・あすと長町への集積

- あすと長町(大型商業・業務施設開業)
- ザ・モール長町・ララガーデン長町
- 富沢駅(富沢駅西72.0ha・富沢19.7ha)

【泉区商圈】・泉中央駅周辺に集中

- セルバテラス開業(2016. 11)30店舗
- 泉中央駅前81街区開発
- 高玉町(西友跡地)カインズホーム・徳洲会

仙台圏の今後の開発動向

- 仙台駅前:「さくらの百貨店」跡地開発 ●仙台駅前:「エデン仙台」開発
- 「東北大学雨宮キャンパス」約9.3ha「イオンモール」複合施設
- 「NHK新仙台放送会館」2018・1開業 ●「仙台市立病院跡地」(東北学院大学取得)
- 仙台市役所建替え計画 ●県民会館建替え計画 ●音楽ホール構想
- あすと長町38街区:23666.94㎡(積水ハウス所有地) ●NHK仙台放送局跡地
- イオン開発動向:「雨宮町」「あすと長町」「卸町」「利府町」■次世代型放射光施設
- ◆仙台市都市計画マスタープラン:市街化区域見直し105.8ha 2018年度
『ホテル開発動向』

- 「TKPホテル」【アパホテル運営】宮城野区名掛丁 282室
- 「アルモントホテル仙台」青葉区中央3 141室
- 「ホテルルートイングランド仙台東」若林区六丁の目 282室
- 「ドゥーミーイン仙台シーサイド」宮城野区中野栄 193室
- 「ホテルリブマックス仙台青葉通」青葉区大町 78室

- 「ホテル京阪仙台」200室 ●「御宿・野乃仙台」 ●「ホテルグリーンバッハ」150室
- 「ダイワロイネットホテル仙台」●「ホテルコーラス仙台富沢」
- 「ハイアットホテル計画」●「東急グループ」●「ワシントンホテル」●「変なホテル」

VII.宮城県・東北圏のJ-REIT

宮城県・東北圏のJ-REIT

総額：3,139.83億円(135件)

2019.04.30現在

宮城県：2,558.62億円(103件)

東北圏：581.21億円(32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	仙台本町ホンマビルディング	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
		JPR	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
		NOF	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
			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	アルホーレ仙台	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
		HFR	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
			22	HF愛宕橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	7.12	2010.10
			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	2007.06
		INV	30	レキシントプラザ八幡	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
			32	レキシントスクウェア萩野町	宮城野区萩野町1	住宅	RC/F	2005	4.11	2006.05
		IRE	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	高砂関三番館	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	タイパレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	RC/Bi/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	グランマン七福	太白区富沢南2	住宅	SRC/5F	1999	3.42	2007.11
			43	ウェストパーク支倉	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
			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

		46	ブラウドフラット五橋	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	ブラウドフラット河原町	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	パークアクセス仙台	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5	住宅	RC/7F	1997	10.50	2017.06
		57	ドーミー小田原	宮城野区小田原1	住宅	RC/8F		5.21	2019.01
		58	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03
		59	レジディア仙台宮町	青葉区宮町4	住宅	RC/8F	2008	5.29	2011.03
		60	レジディア広瀬通	青葉区立町5	住宅	RC/10F	2010	4.94	2011.03
	ADR	61	レジディアタワー仙台	若林区五橋3	住宅	RC/B1・19F	2008	17.05	2013.11
		62	レジディア榴岡EAST・WEST	宮城野区鉄砲町77	住宅	RC/12F/11F	2006	17.96	2014.02
		63	レジディア仙台北町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02
		64	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
		65	レジディアタワー仙合一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/13F	2006	10.83	2014.12
	DRT	66	カスターア勾当台公園	青葉区国分町3	住宅	RC/B1・11F	2007	4.81	2010.04
		67	カスターア一番町(2棟)	青葉区一番町1	住宅	RC/10F/RC9F	2007	7.83	2010.04
		68	カスターア大町	青葉区大町2	住宅	RC/13F	2007	6.56	2010.04
		69	カスターア榴岡	若林区新寺4	住宅	RC/12F	2009	12.09	2012.09
		70	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
	KDR	71	KDXレジテンス上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2007	7.00	2013.08
		72	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
		73	KDXレジテンス泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	4.80	2013.08
	KRR	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	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	12.10	2013.04
	DHR	76	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
		77	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04
		78	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	79	青葉通りブラザ	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	21.20	2014.02
	GLP	80	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
		81	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09
	SAM	82	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
		83	S-FORT片平	青葉区片平0	住宅	RC/12F	2006	23.30	2015.07
		84	S-FORT宮町	青葉区宮町1	住宅	RC/9F	2001	10.85	2016.08
		85	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
	MRR	86	アルティサ ⁺ 仙台花京院	宮城野区車町	住宅	RC/14F	2009	27.30	2016.07
	NPR	87	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	88	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
		89	プロシート ⁺ 仙台上杉	青葉区上杉2	住宅	RC13F	2017	15.60	2017.12
	MIR	90	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	91	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	92	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	93	ホテルビスタ仙台	宮城野区榴ヶ岡1	ホテル	S/12F	2016	44.00	2018.02
	TLR	94	MB小田急ビル	宮城野区榴ヶ岡4	オフィス	S/8F	1993	16.80	2018.07
		95	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	SRC/8FB1	1999	17.40	2018.07
岩沼市	DHR	96	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	97	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	98	イオンモール石巻	茜平4	商業	S/ 3F	2007	66.80	2013.11
富谷市	GLP	99	GLP富谷	成田9	物流	S/ 2F	2006	28.20	2013.01
		100	GLP富谷Ⅳ	成田9	物流	S/ 3F	2016	59.40	2016.09
大崎市	OOR	101	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	102	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	103	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					2,558.62	103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	104	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	105	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	106	ドリームタウンAli	浜田3	商業	S/2F	2007	77.90	2015.09
	弘前市	INV	107	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	108	グランヒルスおがわらこ	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	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	タイロイネットホテル秋田	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
	盛岡市	TLR	115	盛岡駅前ビル	駅前通り16	オフィス	SRC/9F	1987	14.80	2018.07
	滝沢市	DHR	116	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	117	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	118	チサンイン岩手一関インター	赤荻	ホテル	RC/4F	2009	7.00	2014.05
	北上市	MIR	119	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	120	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	121	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	122	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
山形県	山形市	ARI	123	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	124	リッチモンドホテル山形駅前	双葉町1	ホテル	RC/12F	2007	23.00	2015.09
	山形市	TLR	125	山形駅前ビル	七日町1	オフィス	SRC/9FB2	1984	6.00	2018.07
福島県	福島市	NBF	126	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	127	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	128	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	129	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	130	GLP郡山Ⅱ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
	郡山市	IRE	131	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	132	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
	郡山市	タカラ	133	EME郡山ビル	虎丸町2	オフィス	SRC/8FB1	1988	9.00	2018.07
	会津若松市	OOR	134	大江戸温泉物語 東山グラントホテル	東山町	ホテル	RC8F	1964	12.30	2017.12
須賀川市	INV	135	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					581.21	32件
宮城・東北圏							総額	3,139.62	135件	
※	JRF(NO05)イオン仙台中山 99.2億円・8月9日売却予定									

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2019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	1,033.84	33	22	16	2001	75.44	2
商業	784.79	25	22	16	2002	133.50	2
住宅	562.58	18	56	42	2003	0.00	0
物流	540.30	17	20	15	2004	0.00	0
ホテル	180.47	6	11	8	2005	62.11	7
ヘルスケア	37.85	1	4	3	2006	114.69	7
その他	0.00	0	0	0	2007	157.42	7
総合計	3,139.83	100	135	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	38.42	2	3	2	2012	186.04	9
岩手県	166.42	5	11	8	2013	607.83	18
宮城県	2,558.62	82	103	77	2014	222.26	15
山形県	42.50	1	3	2	2015	602.09	18
福島県	191.47	6	10	7	2016	225.75	11
合 計	3,139.83	100	135	100	2017	337.02	10
全国対比					2018	258.21	13
全 国	18.34兆円		3,982件		2019	5.21	1
東 北	3,139.83億円		135件		合 計	3,139.83	135
比 率	1.71%		3.40%				

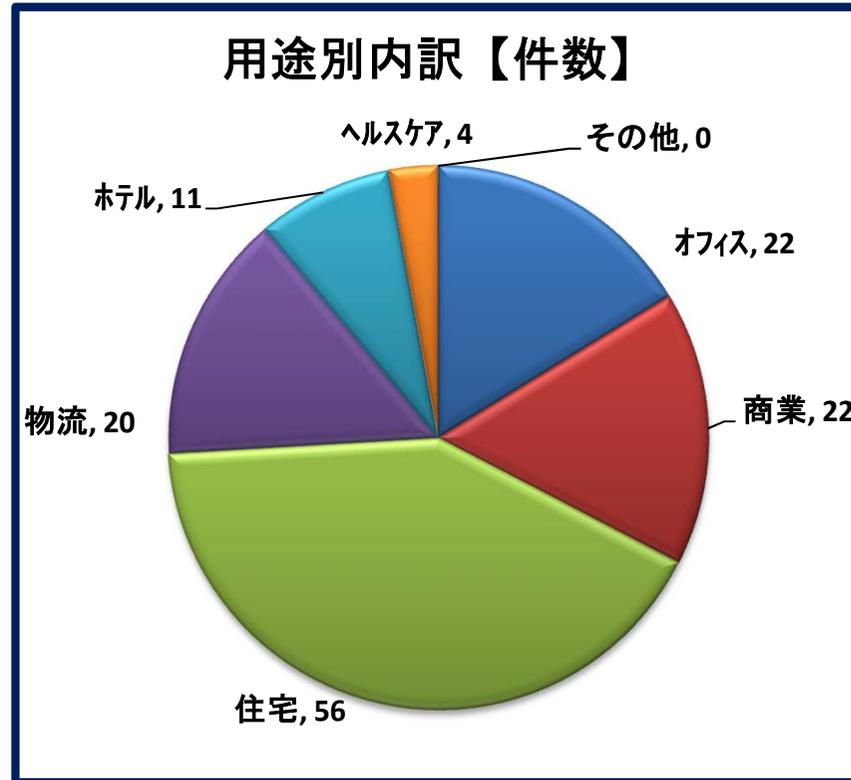
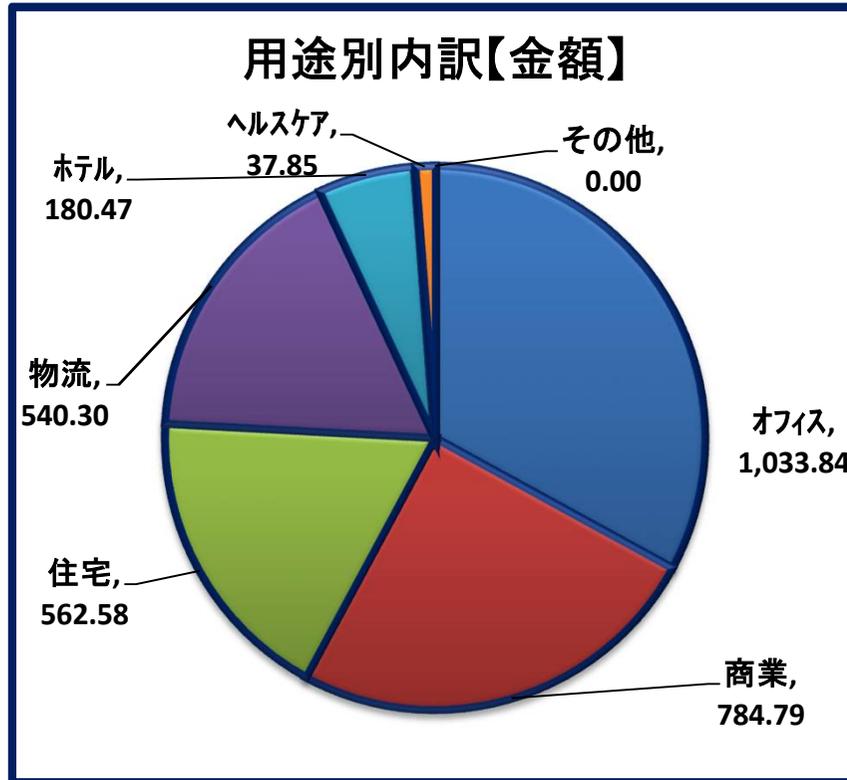
宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2018年12月31日現在)

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	1040.06	32	24	18	2001	75.44	2
商業	883.19	27	25	18	2002	133.50	2
住宅	544.85	17	54	39	2003	0.00	0
物流	569.65	18	21	15	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	3,224.67	100	137	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	166.42	5	11	8	2013	622.83	20
宮城県	2,616.01	81	104	76	2014	222.26	15
山形県	42.50	1	3	2	2015	602.09	18
福島県	209.12	7	10	7	2016	332.95	12
合 計	3,224.67	100	137	100	2017	337.28	10
					2018	275.86	13
					合 計	3,224.67	137
全国対比							
全 国	17.52兆円		3830件				
東 北	3224.67億円		137件				
比 率	1.85%		3.58%				

【金額】 用途別内訳 【件数】 2019.04.30

項目	金額(億円)	%
オフィス	1,033.84	33
商業	784.79	25
住宅	562.58	18
物流	540.30	17
ホテル	180.47	6
ヘルスケア	37.85	1
その他	0.00	0
総合計	3,139.83	100

項目	件数	%
オフィス	22	16
商業	22	16
住宅	56	42
物流	20	15
ホテル	11	8
ヘルスケア	4	3
その他	0	0
総合計	135	100



【金額】

地域別内訳

【件数】

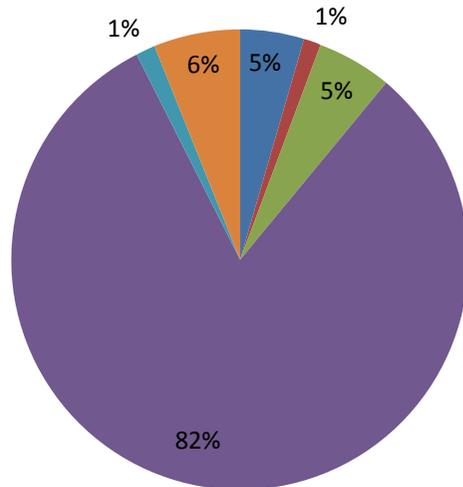
2019.04.30

県名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	142.40	4	5	4
秋田県	38.42	2	3	2
岩手県	166.42	5	11	8
宮城県	2,558.62	82	103	77
山形県	42.50	1	3	2
福島県	191.47	6	10	7
合計	3,139.83	100	135	100

県名	件数	%
青森県	5	4
秋田県	3	2
岩手県	11	8
宮城県	103	77
山形県	3	2
福島県	10	7
合計	135	100

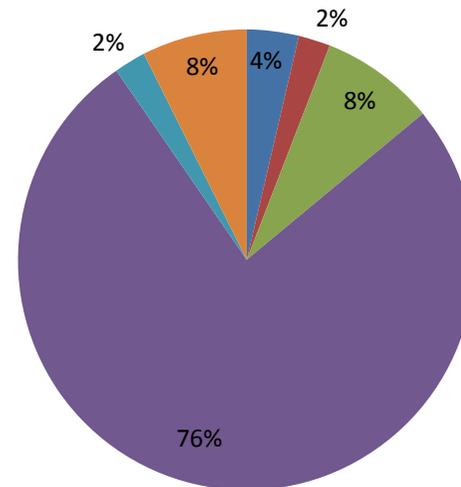
東北六県県別内訳 金額

■青森県 ■秋田県 ■岩手県 ■宮城県 ■山形県 ■福島県



東北六県県別内訳 件数

■青森県 ■秋田県 ■岩手県 ■宮城県 ■山形県 ■福島県



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	2018
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	16.6	17.5
国	上場銘柄数	28	40	42	41	41	35	34	35	43	49	52	57	58	61
東	資産額(億円)	358	551	867	853	833	813	832	1017	1693	1916	2439	2723	3007	3225
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	1.81	1.85

※ 仙台・東北圏 2018年12月末現在:3224.67億円(137件) 内 2018年取得分 275.86億円(13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 **2017年12月時点:990.5億円 (東北・北海道1,981億円×50%と推定)**
- ・ 2017年12月末日時点:**全国私募ファンド資産総額12.3兆円、物件数2,468件**
- ・ 北海道・東北地区:資産総額1,981億円(構成比1.9%)物件数81件(構成比4.3%)

③公募・私募合計額(公募3224億円+私募990億円=4,214億円)2018.12月現在

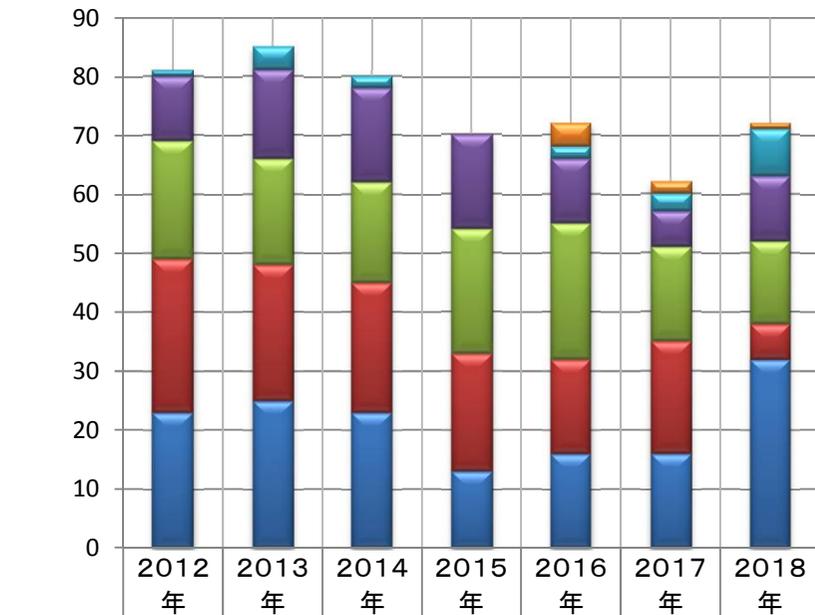
公募・私募合計額 4,214億円(1.41%) 「全国合計額 29.82兆円」

VII. 仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2019年4月30日現在)

仙台圏の事業用不動産取引状況(2019年04月現在)																	
	種類/年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年4月	
		件数	%	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	32	45	4	22
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	5	28
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	4	22
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	4	22
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	0	0
	ホテル	~		~		~		~		1	1	2	3	1	1	1	6
	その他	~		~		~		~		3	4	0	0	0	0	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	18	100
	単位:億円	金額	%	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	498.14	47	55.60	18
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	157.57	18	65.28	6	29.31	9
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	353.70	41	200.51	19	75.70	24
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	48.70	6	102.70	10	144.70	46
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	12	145.40	14	0.00	0
	ホテル	~		~		~		~		12.80	1	14.40	2	44.00	4	8.50	3
	その他	~		~		~		~		25.98	3	0.00	0	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	1056.03	100	313.81	100

【件数】 事業用不動産取引状況 【金額】

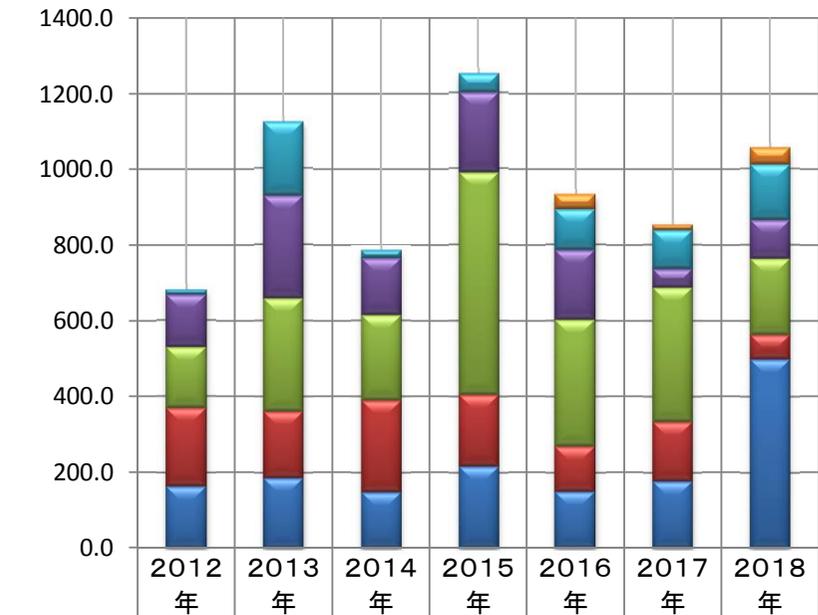
事業用不動産取引状況(件数)



その他	0	0	0	0	4	2	1
物流施設	1	4	2	0	2	3	8
商業施設	11	15	16	16	11	6	11
ビル	20	18	17	21	23	16	14
マンション	26	23	22	20	16	19	6
土地	23	25	23	13	16	16	32

■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)



その他	0.0	0.0	0.0	0.0	38.8	14.4	44.0
物流施設	12.5	194.8	20.6	50.0	107.6	101.5	145.4
商業施設	138.5	270.4	150.1	210.0	184.2	48.7	102.7
ビル	160.0	296.7	223.6	586.1	332.2	353.7	200.51
マンション	206.0	175.8	241.9	188.6	119.0	157.6	65.28
土地	163.0	185.6	148.6	215.9	150.9	176.9	498.14

■土地 ■マンション ■ビル ■商業施設 ■物流施設 ■その他

2018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				
土地	32	45.0	498.14	47.0	宮城県	465.41	40	
マンション	6	8.0	65.28	6.0	青森県	8.0	1	
ビル	14	20.0	200.51	19.0	秋田県	0.0	0	
商業施設	11	15.0	102.70	10.0	岩手県	0.0	0	
物流施設	8	11.0	145.40	14.0	山形県	16.5	3	
ホテル	1	1.0	44.00	4.0	福島県	7.0	1	
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	559.12	27	
合計	72	100.0	1056.03	100.0	合計	1056.03	72	
	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	3	4.0	97.81	9.0	6	8.0	176.38	17.0
ファンド会社	7	10.0	189.58	18.0	4	5.0	119.60	11.0
デベロッパー	4	5.0	19.04	2.0	14	20.0	178.84	17.0
不動産会社	18	25.0	143.60	14.0	21	29.0	167.01	16.0
法人	26	36.0	497.80	47.0	26	36.0	407.20	38.0
個人	14	20.0	108.20	10.0	1	2.0	7.00	1.0
合計	72	100.0	1056.03	100.0	72	100.0	1056.03	100.0
不動産関係取引	32	44.0	450.03	43.0	45	63.0	641.83	70.0
信託受益権取引	12件(17%) 316.39億円(30%)							

1. 仙台圏の事業用不動産取引状況の推移

■ **2018年12月現在:取引件数 72件、取引金額 1056.03億円(内J-REIT 176.37億円)**

前年同期対比:取引件数10件増加(116%)、取引金額203.31億円増加(124%)

● 物件不足との感覚が強いが取引件数、取引金額とも大幅に増加しており順調に推移している。

■ 種類別内訳:土地の取引件数が大幅に増加している。(16件→32件)＝デベロッパー(マンション用地)
反面、マンションの取引件数が大幅に減少している。(19件→6件)

2. 売主・買主別の内訳

■ 売主:個人の売主が増加(14件)＝相続対策、所有者の高齢化、売却時期のタイミング等が影響

■ 買主:不動産関連会社特にデベロッパーの購入意欲が旺盛で大きく増加している。

反面、一般法人の購入が減少しており、金融情勢の変化や市場に出回る物件が不足していることが要因。

3. 今年の特徴

■ 本データに反映されない3億円未満の物件の流通が活発化している印象である他、仙台市中心部商業地のいわゆる「アーケード街」にある商業ビルが数件成約になっている。

背景には、比較的築年数が経過した物件が多いことに加え、所有者の高齢化と事業承継の発生、あるいは、中心部商業地での今後の見通しの不透明感から、売却をする判断に至ったケースもあると見られる。

4. 今後の見通し

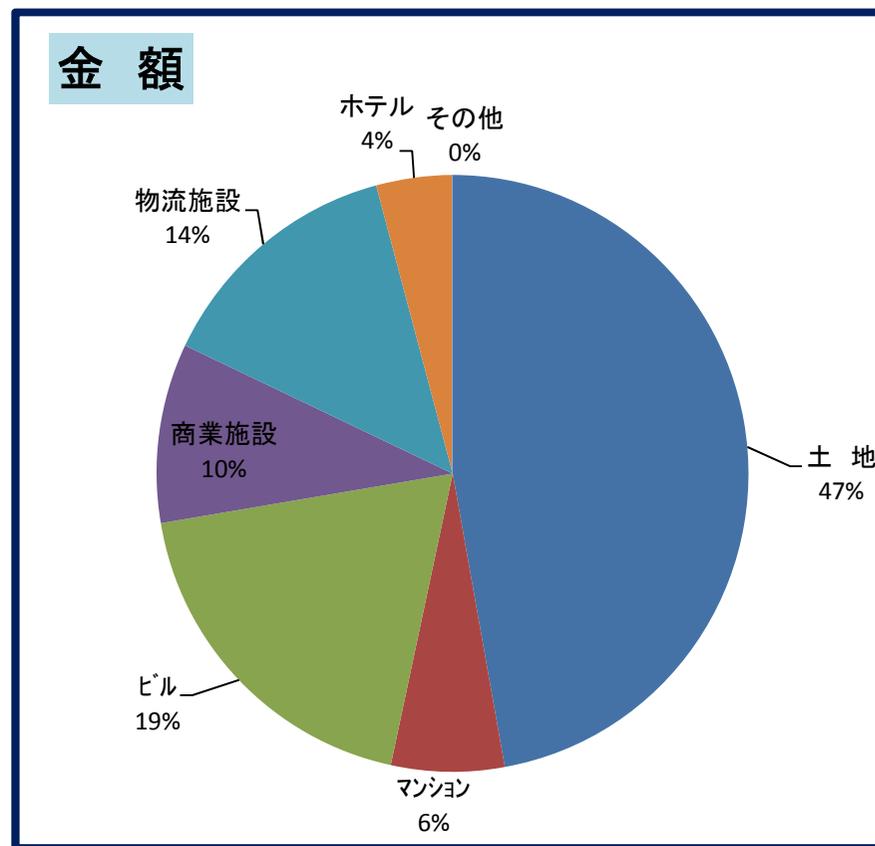
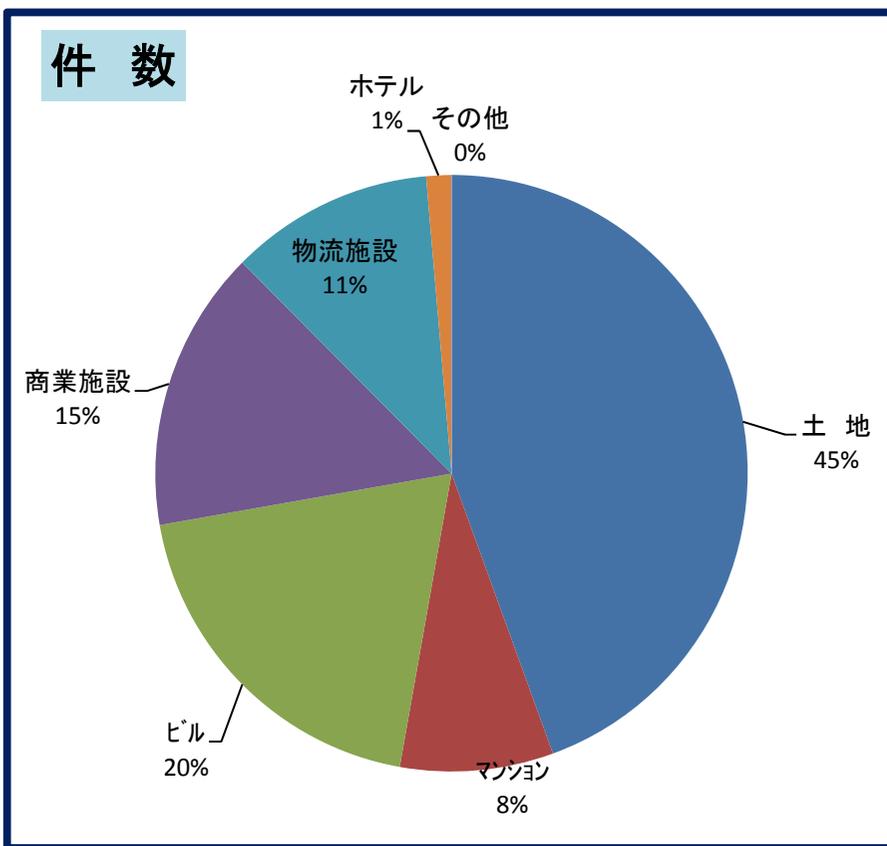
■ 東北エリアでの仙合一極集中化を見込んでの県外からの引き合いは引き続き強い状況となっており、今後も大型商業施設の開発やインバウンド増加に伴うホテル用地取得、大学の移転、研究施設の誘致、や工場移転など、新たな雇用創出の話題も多くあることから今後もこの傾向は当面続くものと思われる。

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。

事業用不動産取引状況【種類別内訳】・2018年12月

種類	件数	構成比
土地	32	45.0
マンション	6	8.0
ビル	14	20.0
商業施設	11	15.0
物流施設	8	11.0
ホテル	1	1.0
その他	0	0.0
合計	72	100.0

種類	金額	構成比
土地	498.14	47.0
マンション	65.28	6.0
ビル	200.51	19.0
商業施設	102.70	10.0
物流施設	145.40	14.0
ホテル	44.00	4.0
その他	0.00	0.0
合計	1056.03	100.0

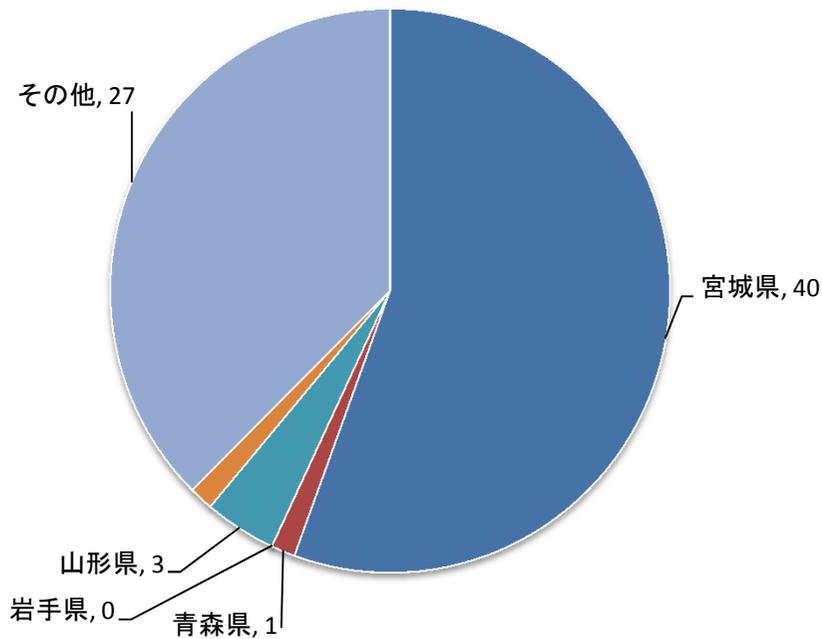


買主地域別取引状況(2018年12月)

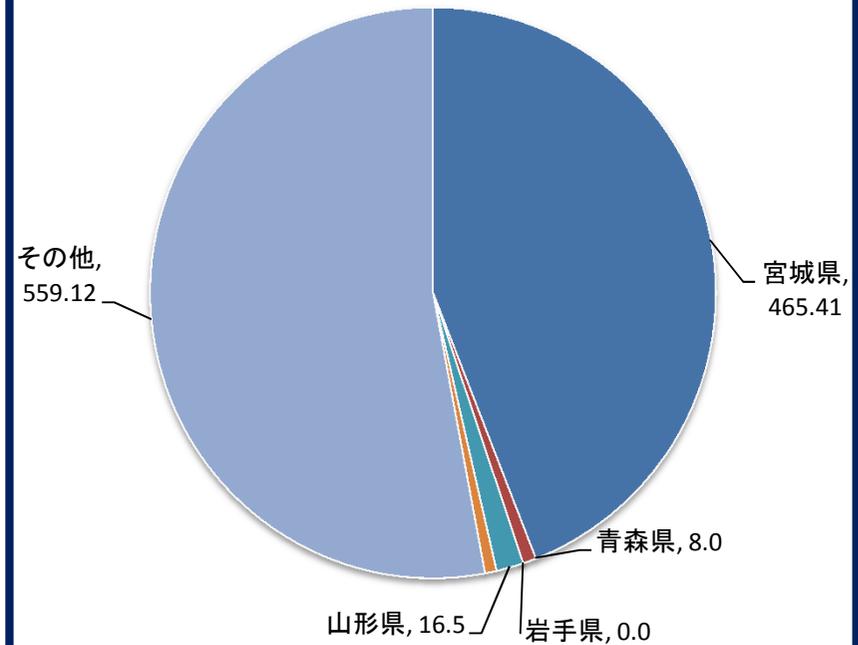
	件数
宮城県	40
青森県	1
秋田県	0
岩手県	0
山形県	3
福島県	1
その他	27
合計	72

	金額 億円
宮城県	465.41
青森県	8.0
秋田県	0.0
岩手県	0.0
山形県	16.5
福島県	7.0
その他	559.12
合計	1056.03

買主地域別状況・件数

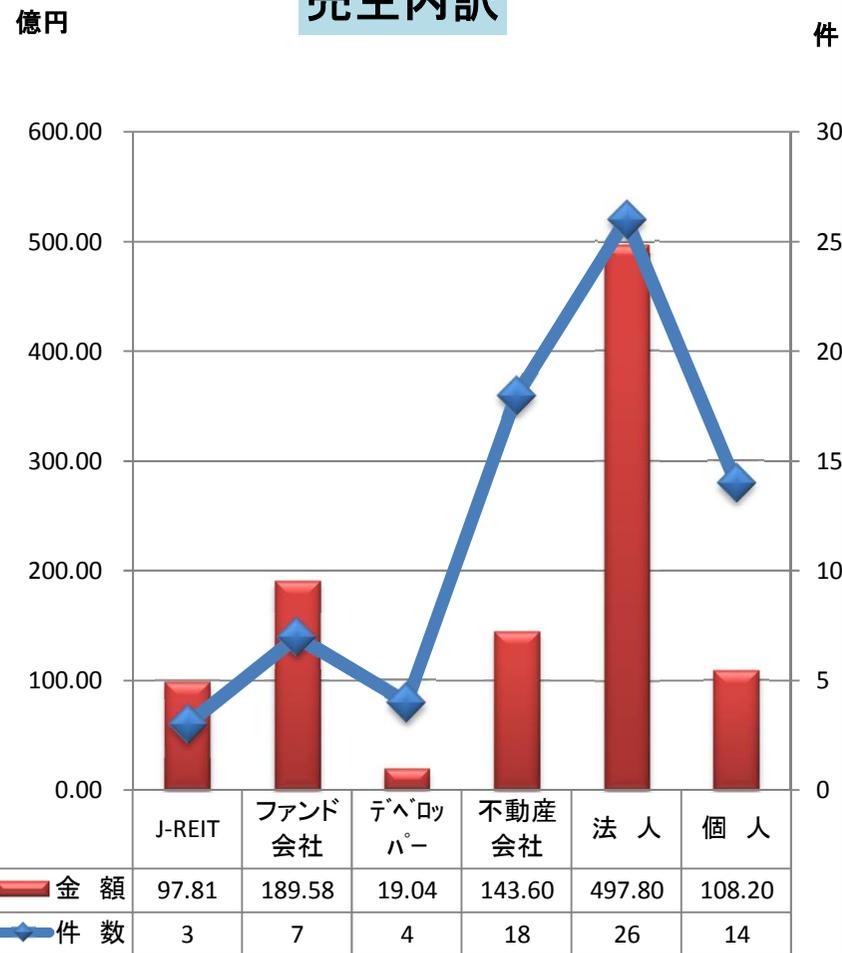


買主地域別取引状況・金額(億円)

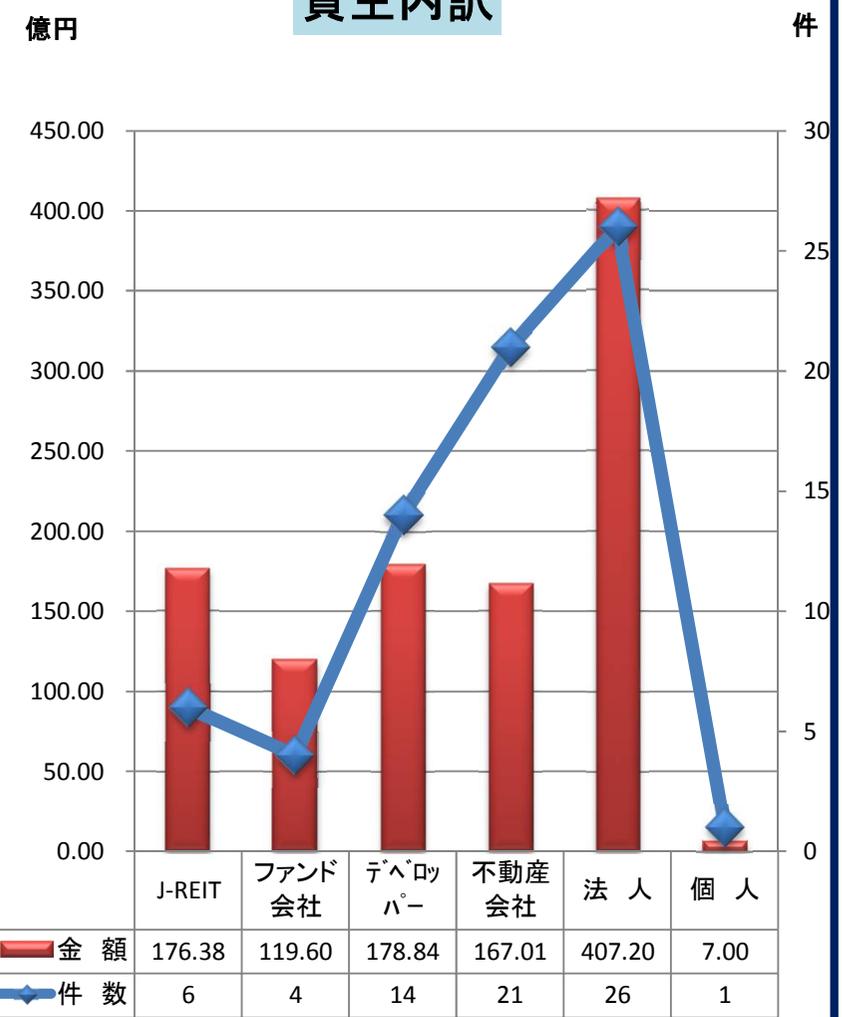


売主・買主別内訳(2018年12月)

売主内訳



買主内訳



前年比較

2018年12月: 1056.03億円、72件

2017年12月: 852.72億円、62件

【比率】 金額: 124%、件数116%

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%)								

2018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	32	45.0	498.14	47.0	宮城県	465.41			40
マンション	6	8.0	65.28	6.0	青森県	8.0			1
ビル	14	20.0	200.51	19.0	秋田県	0.0			0
商業施設	11	15.0	102.70	10.0	岩手県	0.0			0
物流施設	8	11.0	145.40	14.0	山形県	16.5			3
ホテル	1	1.0	44.00	4.0	福島県	7.0			1
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	559.12			27
合計	72	100.0	1056.03	100.0	合計	1056.03			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	3	4.0	97.81	9.0	6	8.0	176.38	17.0	
ファンド会社	7	10.0	189.58	18.0	4	5.0	119.60	11.0	
デベロッパー	4	5.0	19.04	2.0	14	20.0	178.84	17.0	
不動産会社	18	25.0	143.60	14.0	21	29.0	167.01	16.0	
法人	26	36.0	497.80	47.0	26	36.0	407.20	38.0	
個人	14	20.0	108.20	10.0	1	2.0	7.00	1.0	
合計	72	100.0	1056.03	100.0	72	100.0	1056.03	100.0	
不動産関係取引	32	44.0	450.03	43.0	45	63.0	641.83	70.0	
信託受益権取引	12件(17%) 316.39億円(30%)								

2019年04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	4	22	55.60	18	宮城県		60.40		9
マンション	5	28	29.31	9	青森県		0.0		0
ビル	4	22	75.70	24	秋田県		0.0		0
商業施設	4	22	144.70	46	岩手県		0.0		0
物流施設	0	0	0.00	0	山形県		0.0		0
ホテル	1	6	8.50	3	福島県		0.0		0
その他	0	0	0.00	0	その他		253.41		9
合計	18	100	313.81	100	合計		313.81		18

種類	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	3	17.0	137.60	44.0	1	6.0	5.21	2.0
ファンド会社	3	17.0	22.71	7.0	4	22.0	104.00	33.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	1	6.0	16.00	5.0
不動産会社	3	17.0	12.40	4.0	4	22.0	31.70	10.0
法人	8	44.0	125.70	40.0	8	44.0	156.90	50.0
個人	1	5.0	16.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合計	18	100.0	313.81	100.0	18	100.0	313.81	100.0
不動産関係取引	9	50.0	172.11	55.0	10	56.0	156.81	82.0
信託受益権取引	6件(33%)・190.71億円(61%)							

前年同月比較

2019年4月:313.81億円、18件

2018年4月:309.53億円、16件

【比率】金額:101%、件数113%

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	金額 億円	件数		
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】								
種類	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	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%)					

2019年04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	4	22	55.80	18	宮城県	60.40	9	
マンション	5	28	29.31	9	青森県	0.0	0	
ビル	4	22	75.70	24	秋田県	0.0	0	
商業施設	4	22	144.70	46	岩手県	0.0	0	
物流施設	0	0	0.00	0	山形県	0.0	0	
ホテル	1	6	8.50	3	福島県	0.0	0	
その他	0	0	0.00	0	その他	253.41	9	
合計	18	100	313.81	100	合計	313.81	18	
【売主・買主別内訳】								
種類	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	3	17.0	137.60	44.0	1	6.0	5.21	2.0
ファンド会社	3	17.0	22.71	7.0	4	22.0	104.00	33.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	1	6.0	16.00	5.0
不動産会社	3	17.0	12.40	4.0	4	22.0	31.70	10.0
法人	8	44.0	125.70	40.0	8	44.0	156.90	50.0
個人	1	5.0	16.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合計	18	100.0	313.81	100.0	18	100.0	313.81	100.0
不動産関係取引	9	50.0	172.11	55.0	10	56.0	156.81	82.0
信託受益権取引	6件(33%)		190.71億円(61%)					

取引情報(種類別) 2018年

【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(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	売地(ユアーズパーク)	青葉区花京院1-11-1	約200坪	C	E
3	L	売地(あすと長町)	太白区長町6-836-7	2,294.00	D	D
4	L	売地(大手町)	青葉区大手町207	5541.33	C	D
5	L	売地(二日町9)	青葉区二日町9-4	5,100.23	C	D
6	L	売地(荒井)	若林区荒井6-12-1	1,880.91	D	D
7	L	ファミリーマート広瀬通一番町店	青葉区一番町4-2-1	163.76	P	E
8	L	売地(茂庭)	太白区茂庭字中の瀬中1番	25005.63	C	E
9	L	売地(茂庭)	太白区茂庭字中の瀬中1番	25005.63	E	D
10	L	売地(泉中央4丁目)	泉区泉中央4-6	約800坪	P	D
11	L	売地(錦町1)	青葉区錦町1-62-1	2079.83	P	D
12	L	売地(通町2)	青葉区通町2-205-1	1344.2	P	D
13	L	売地(通町1)	青葉区通町1-74	2180.06	P	D
14	L	売地(二日町3)	青葉区二日町3-15	1353.81	P	D
15	L	売地(中田5)	太白区中田5-3-11	3714.16	E	D
16	L	売地(宮町4)	青葉区宮町4-5-33	883.55	E	C
17	L	売地(岩沼市)	岩沼市下之郷字新開迎120-1	22449.42	D	C
18	L	売地(中央1)	青葉区中央1-756	196.29	E	C
19	L	売地(堤通雨宮町10)	青葉区堤通雨宮町10-5、10-6、	15830.75	C	C
20	L	売地(堤通雨宮町10)	青葉区堤通雨宮町10-6	7915.00	C	D
21	L	売地(堤通雨宮町10)	青葉区堤通雨宮町10-5	7915.75	C	D
22	L	売地(堤通雨宮町10)	青葉区堤通雨宮町10-7	41,493	C	C
23	L	売地(堤通雨宮町10)	青葉区堤通雨宮町10-3	35,448	C	C
24	L	売地(大野田5)	太白区大野田5-39-13	1640.79	P	D
25	L	売地(上杉1)	青葉区上杉1-3-20	554.97	E	E
26	L	売地(市名坂)	泉区市名坂字町69	1551.79	E	E
27	L	売地(泉区高玉町)	泉区高玉町9-2	34972.35	E	C
28	L	売地(卸町3)	若林区卸町3-135-1	2846.47	E	C
29	L	売地(扇町3)	宮城野区扇町3-155	3236.34	C	C
30	L	売地(扇町6)	宮城野区扇町6	約600坪	C	E
31	L	売地(郡山籠の瀬)	太白区郡山字籠の瀬10-1	3567.12	E	C
32	L	売地(南吉成6)	青葉区南吉成6-6-8	5719.29	D	C
33	MS	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1-16-28	RC12F/66戸	F	J
34	MS	ライブカーサ仙台長町	太白区長町7-1-25	RC9F	E	E
35	MS	CITY連坊	若林区連坊小路98	RC4F	E	E
36	MS	プラチナビル	青葉区本町1-9-3	RC10F-37戸	C	E
37	MS	UR将監団地(23棟)	仙台市泉区将監9-1	RC5F/640戸	C	E
38	MS	新寺マンション3丁目	若林区新寺3-1-8	S10F-69戸	E	E
39	B	大木青葉ビル	青葉区二日町9-7	RC7F/	J	E
40	B	東日本建物ビル	青葉区中央3-6-7	RC9F-B3	E	C
41	B	510ビルディング	青葉区中央4-2-27	SRC7F-B1	P	E
42	B	仙台本町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12F-B1	J	F
43	B	増保ジャパン仙台一番町ビル	青葉区一番町3-3-20	SRC8F-B1	C	E
44	B	グランシャリオビル	青葉区二日町3-10	RC8F	E	F
45	B	ピースビル五橋	青葉区五橋1-7-11	SRC8F	C	C
46	B	タベイビル	青葉区中央2-6-6	S4F	P	F
47	B	定禅寺ビル	青葉区一番町4-10-7	RC7F	P	J
48	B	MB小田急ビル	宮城野区榴ヶ岡4-12-12	722.78	F	J
49	B	仙台日興ビル	青葉区中央3-2-21	522.14	F	J
50	B	広瀬通東武ビル	青葉区立町1-3	SRC8F-B1	C	C
51	B	オパール仙台ビル	青葉区国分町2-2-11	279.88	E	C
52	B	仙台泉中央ビル	泉区中央1-16-6	SRC11FB1	E	C
53	S	サンスクエア庄司ビル	青葉区中央1-8-22	RC7F-B1	P	C
54	S	栗石ビル(ダイソー仙台中央通店)	青葉区中央2-6-5	428.26	P	C
55	S	620パークキング	青葉区中央3-3-3	1303.91	E	F
56	S	日興ビル(ダイコクドラッグ)	青葉区中央2-2-30	165.88	P	E
57	S	ビックエコー仙台一番町店	青葉区一番町4-3-30	4FB1	C	C
58	S	ライジング新田	宮城野区新田東3-4-1	不明	C	C
59	S	ライジング宮町	青葉区宮町4-7-5	不明	C	E
60	S	国分町NEビルディング	青葉区国分町2-15-6	SRC9F-B2	C	C
61	S	ニュー国分町ビル	青葉区国分町2-12-1	RC5F-B1	P	E
62	S	おのり一番町ビル	青葉区一番町4-2-5	S5F	C	E
63	S	ソララプラザ(持分49%)	青葉区花京院1-2-15	S15F	J	F
64	BR	仙台港北物流センター	宮城野区港4-15-12	S2F	F	J
65	BR	Dプロジェクト仙台泉II	泉区明通り3-1-1	S2F	F	J
66	BR	工場(テクノヒルズ)	黒川郡大和町テクノヒルズ31	S平屋	C	C
67	BR	プリマム東北センター	若林区卸町4-8-5	6861.22	C	C
68	BR	フジクラ仙台流通センター	若林区六丁の目西町7-28	3544.20	C	C
69	BR	売地(日の出町1)	宮城野区日の出町1-1-10	SRC7F	F	C
70	BR	東京エレクトロン跡地A	泉区大沢3-2-1	21492.38	C	C
71	BR	東京エレクトロン跡地B	泉区大沢3-2-5	21502.95	C	C
72	H	ホテルビスタ仙台	宮城野区榴ヶ岡1-7-3	S12F/	F	J

取引情報 (2019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・デベロッパー: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(立町)	青葉区立町19-5	1,740.66	P	D
2	L	売地(国分町1)	青葉区国分町1-7-4	798.24	C	E
3	L	売地(一番町4)	青葉区一番町4-2-9	854.04	C	C
4	L	売地(本町2)	青葉区本町2-6-23	304.5	E	C
5	MS	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉1-3-25	RC10F	J	C
6	MS	コンフォート上杉	青葉区上杉6-8-35	RC10F	E	C
7	MS	ドーマー小田原	宮城野区小田原1-3-3	RC8F・78戸	F	J
8	MS	山谷物産ビル	青葉区上杉1-7-1	RC6F	C	C
9	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1-10	SRC11F	F	C
10	B	NAIVS仙台ビル	宮城野区榴岡5-12-55	SRC6F	C	E
11	B	宮城第一信金	青葉区中央3-5-17	SRC7FB1	C	F
12	B	MKビル	青葉区一番町2-8-19	SRC8F	E	C
13	B	タケダ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	C	F
14	S	OIDE一番町ビル	青葉区一番町4-2-4	不明	C	E
15	S	仙和ビル	青葉区中央2-2-14	S1F	C	E
16	S	ソララプラザ(持分51%)	青葉区花京院1-2-15	S15F	J	F
17	S	イオン仙台中山	泉区南中山1-35-40	SRC4F	J	C
18	H	ユニゾイン仙台	青葉区中央4-8-6	RC7F・246室	F	F

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ント組織

アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

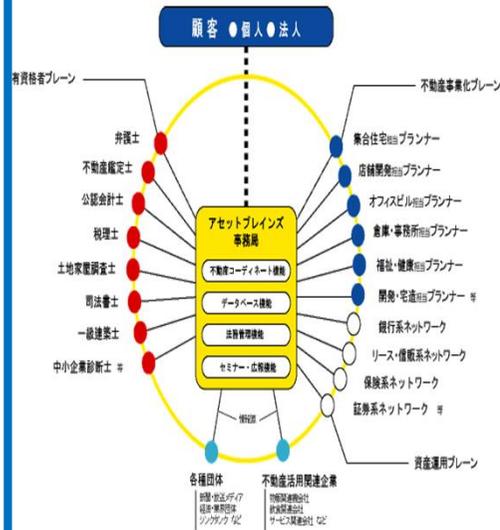
「すべてはお客様とその利益のために」をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング&コーディネート機構です。フリー&フェア=中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なプレーンを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●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定例会やオフ会セミナーを実施しています。

●会費 年会費 12,000円

●提携団



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 仙台市泉区上谷町一丁目7番35号

TEL 022-773-6605 FAX 022-374-4569

HP: <http://www.asset-bnd.jp/>

Mail: asset-b@az.nac.ne.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

主食用米及び特等米穀の加工・販売・流通米の精米及び販売、飼料用米等の販売並びに米の加工・オールライス・カーン加工



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



米穀生産・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17年(1928年)サマシ米穀はじめとする民間米の産地、中新田町に「中利商店」として誕生しました。以来、約80年にかけて米倉を拡大し、日本屈指の米どころ・大崎町上の豊かな米産地を幅広く集荷し、保管・加工・販売するオールライスメーカーへと成長してまいりました。地元宮城県内にもとより、東北全域へ、さらには日本全国に販売網を広げ、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」一貫体制を構築し、沿って、米穀産地小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大型炊飯センター「ポシ・リー宮城(株)」を設立いたしました。さらに取引先との信頼関係を強化する「米穀センター」(株)エカリエステート、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、お取引先への貢献に努めてまいります。

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、皆様のご支援、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倉庫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・百歳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、努めています。また、それにとどまらず、外食・飲食産業を対象とした炊飯事業や、コンサルティング事業など、「お米の食文化」を育てるソフト面の相談にも力を入れています。

ナカリ株式会社 会社案内

主食用米及び特等米穀の加工・販売・流通米の精米及び販売、飼料用米等の販売並びに米の加工・オールライス・カーン加工



会社案内

会社案内

- ▶ 会社概要
- ▶ 事業所案内
- ▶ 組織図
- ▶ 系列会社
- ▶ 委任状書

▲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、米軍用米、炊用用米、ビール用米、ペット用米、他)
 - 米穀集荷業務部 金葉運集荷、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:宮古町)
- 有限会社宮城ライス 米穀卸売業(所在地:仙台市泉区)
- ポシ・リー宮城株式会社 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・米農メーカー・産地メーカー(日本酒・焼酎・ビール)・醸造メーカー・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130億円 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(11,800㎡)
第3-5低温倉庫、8号倉庫(9,000㎡)
第1-2ライスセンター、BG無洗米工場(13,200㎡)
薬切倉庫(8,250㎡)
城生倉庫(6,800㎡)



◆事業所案内

住所 宮城県加美郡加美町羽場字山島山原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 ちよ子
- ・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㎡
アーバンライフ若竹	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

一棟売事業	物件名称	戸数	構造	物件名称	棟数
	レジオンス仙台南	40戸	RC造7階建		アーバンタウン鶴ヶ谷東
アーバンハイツ郡山	27戸	RC造3階建	アーバンタウン得監	5棟	
アーバンハイツ貴富弥	30戸	RC造3階建	アーバンタウン上巽子	10棟	
アーバンハイツ弥生町	24戸	RC造3階建	アーバンタウン栗生	8棟	
アーバンハイツ柏木	53戸	RC造7階建	アーバンタウン岩沼中央	8棟	