

アセットブレインズ仙台ネットワーク

2018年の仙台圏の投資用・事業用不動産取引状況は、取引件数・取引金額とも前年より増加し、Jリートを含めた首都圏からの投資意欲も旺盛で好調さを継続している。デベロッパーによる取得の増加が特徴で、分譲マンション用地としてだけでなく、今後の需要を見極めた収益不動産用地としての取得が増加の要因と見られる。

このような状況の中、資産活用をサポートするコンサルティング活動を

行っているアセットブレインズ仙台ネットワーク(事務局・仙台市泉区上谷刈1の7の35 佐々木

セミナー2019「仙台」をオープンセミナー(参加費無料)として開催する。居住用および投

仙台圏などの最新不動産市場動向を説明

オープンセミナーを開催

5月10日14時 せんだいメデアテーク

正之事務局長)は、5月10日(金)の14時から17時まで、仙台市青葉区春日町のせんだいメデアテーク7階スタジオシアターで「不動産市場動向

資・事業用不動産市場の動向について専門家が解説する。セミナーは3部構成で、第1部では首都圏の投資用不動産の最新動向

と金融情勢の変化について、不動産投資と収益物件の情報サイトを運営する健美家の倉内敬一代表取締役が説明する。第2部では、元リクルート仙台支社長の佐々木篤シーカースプランニング代表取締役が、仙台・宮城県の居住用不動産の最新事情と今後の見通しについて解説する。また、第3部は、同N

W事務局長の佐々木正之ナカリエステート常務取締役が、仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情を説明する。定員は100名(申込者多数の場合は抽選)で、セミナーへの参加希望者は、企業名、部署・役職、参加者名、住所、電話・FAX番号、Eメールアドレスを記入の上、① FAX 022-374-4569または、Eメール asset-f@caconet.netに申し込む。問い合わせは、アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局 ☎022-773-6685。

また、第3部は、同N

建設新聞 2019年(令和元年)5月31日(金)

『不動産市場動向セミナー2019イン仙台』2019年5月10日開催

アセットブレインズ仙台NW
約150人が最新不動産市場動向を聴講
 仙台市でオープンセミナーを開催

アセットブレインズ仙台ネットワーク(事務局・仙台市泉区上谷刈1の7の35 佐々木正之事務局長)は5月10日、仙台市青葉区春日町のせんだいメデアテーク7階スタジオシアターで、不動産市場動向セミナー2019イン仙台をオープンセミナーとして開催し、居住用および投資・事業用不動産市場の動向について専門家が解説



倉内代表取締役

した。不動産や金融、建設などさまざまなジャンルの聴講者約150人が参加した。

セミナーは3部構成で行われ、第1部では不動産投資と収益物件の情報サイトを運営する健美家の倉内敬一代表取締役が「首都圏の投資用不動産の最新動向と金融情勢の変化」と題して講演。この中で倉内代表は「不動産投資融資審査の厳格化によって個人投資家層のマインドが下降気味などと言われているが、当社サイトへの訪問件数は増加しており意欲の衰えは見えない」とし、過去と現在の投資環境について「およそ10年前との違いは金利の低さ。約10年で投資不動産の購入者層が大きく広がっている」と話した。

元リクルート仙台支社長の佐々木篤シーカーズブラッキング代表取締役は第2部で『仙台・宮城県の居住用不動産の最新事情と今後の見通し』について説明。



佐々木代表取締役

佐々木代表は「中核都市への人口集中、高齢化でのクルマ離れなどにより、全国的に都心部での不動産価格は上がり、郊外は下がるという現象が起きている。仙台市も2020年以降人口減少となると、価格差が拡大することも予想される」としたほか、「仙台市内では特に昭和時代に泉区などで行われた丘陵地造成による閑雑団地内の住民の高齢化が要因となって空き家の増加が懸念され、この利活用が急務だ」と指摘した。

最後に『仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情』をテーマとした第3部の同ネットワークの佐々木事務局長は昨年1年間の仙台圏の事業用不動産市場を振り返り「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不動産投資需要は底堅い。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だろう」と話した。



佐々木事務局長

仙台圏の不動産取引は活況 住宅・商業地ともに地価上昇

仙台エリアの2018年の事業用不動産売買は活発で、投資家・デベロッパー、一般事業会社ともに取得意欲が強かった。また、地下鉄東西線やJR仙台駅周辺の再開発事業で地価上昇が続いている。

資産活用コンサルティングのアセットプレインズ仙台ネットワーク事務局長の佐々木正之氏は、5月10日に開催された「不動産市場動向セミナー2019イン仙台」の講演で報告した。

アセットプレインズでは、仙台エリアの事業用不動産(3億円以上)取引を独自に調査・集計している【図表】。それによると2018年の取引額は約1,056億円(72物件)で、前年比で24%(10件・約203億円)増加した。主な買主は不動産デベロッパーで、土地取引が16件から32件に増加。売主は個人オーナーが多く、高齢化や相続に伴う資産

売却が目立った。そのほか仙台市中心部のアーケード街では、調査対象に含まれない3億円以下の取引も5件程度確認された。開発用地の取得競争は盛んで、地価は前年よりも住宅地で5.7%、商業地で9.9%上昇した(2018年12月現在)。特に郊外大型商業施設や、インバウンド旅行者の増加を見込んだホテル開発用地の取得が目立った。2019年以降も、JR仙台駅東口の商業施設「ヨドバシ仙台第1ビル」や、東北大学雨宮キャンパス跡地(仙台市青葉区)約9.3haの大規模開発などが続く。

なお、J-REITの東北全体での保有資産総額は、2018年12月現在3,224億円・137件で、昨年から10件・約178億円を加え過去最高額を更新している。一方、2019年8月には日本リテールファンドが大型商業施設「イオン仙台中山店」(99.2億



講演を行う佐々木氏

円)を売却予定であり、資産総額は一時的に減少する見込み。

セミナーには約140人が参加した。参加者層は地元事業者がメインだが、東京のファンド関係者なども約2割が参加しており、活発な情報交換が行われていた。

【図表】 仙台圏の事業用不動産取引状況

取引物件

種類/年	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019.4	
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	6
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	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

取引金額(金額単位: 億円)

種類/年	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019.4	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
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	-	-
ホテル	-	-	-	-	-	-	-	-	12.80	1	14.40	2	44.00	4	8.50	3
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	25.98	3	-	-	-	-	-	-
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

出所: アセットプレインズ仙台ネットワーク(セミナーテキストより抜粋)