

『不動産市場動向セミナー2020イン仙台』

仙台・東北圏の最新不動産事情2020【Spring編】

新型コロナウイルスが不動産市場に及ぼす影響について

“データから読み取る不動産の動向について”

2020年6月26日

【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・新型コロナウイルスの影響
- VI.総論、仙台・東北圏の最新不動産事情
 - ①.地価動向・登記件数の推移
 - ②.住宅着工戸数
 - ③.分譲マンション市場動向
 - ④.居住用賃貸状況
 - ⑤.オフィスビル市場動向
 - ⑥.店舗マーケット動向
 - ⑦.仙台圏の開発動向
- VII.宮城県・東北圏のJ-REIT
- VIII.仙台圏の投資用・事業用不動産の取引状況
- 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2019年】



1-2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2019年11月11日】

不動産証券化の実態調査 【国土交通省2019年】

証券化の対象となる不動産の取得・譲渡の推移 単位：10億円

	項目/年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
取得	取得金額	2,192	2,340	3,345	4,394	5,513	5,368	4,830	4,767	4,735
	J-REIT	604	792	1,555	2,237	2,080	2,066	2,319	1,833	2,009
	不動産特定共同事業法	154	183	159	79	134	137	160	202	92
	その他私募ファンド	1,437	1,366	1,631	2,077	3,299	3,165	2,351	2,732	2,634
譲渡	譲渡金額	2,966	2,998	4,045	5,949	7,290	5,673	5,009	4,196	4,112
	J-REIT	225	111	58	142	181	223	214	463	287
	不動産特定共同事業法	158	142	134	207	154	78	119	94	113
	その他私募ファンド	2,583	2,744	3,853	5,600	6,954	5,372	4,677	3,639	3,712

※J-REIT（私募リートを含む）・その他私募ファンドは推定値

都道府県別の取得実績の推移									
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
東京都	124	172	159	306	276	185	235	212	247
	67	67	45	53	50	35	40	39	40
東京都以外	60	86	195	272	280	347	348	334	370
	33	33	55	47	50	65	60	61	60
大阪府	10	16	36	46	36	52	70	46	65
	5.4	6.2	10.2	8	6.5	9.8	12	8.4	10.5
神奈川県	11	12	22	46	46	50	41	40	46
	6	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5
愛知県	6	9	23	27	29	25	40	30	30
	3.3	3.5	6.5	4.7	5.2	4.7	6.9	5.5	4.9
千葉県	7	11	15	26	22	28	29	35	35
	3.8	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7
埼玉県	5	3	20	15	18	24	17	26	18
	2.7	1.2	5.6	2.6	3.2	4.5	2.9	4.8	2.9
兵庫県	3	7	15	13	16	18	22	16	21
	1.6	2.7	4.2	2.2	2.9	3.4	3.8	2.9	3.4
北海道	5	4	9	9	18	25	20	16	20
	2.7	1.6	2.5	1.6	3.2	4.7	3.4	2.9	3.2
宮城県	2	5	1	18	12	16	15	11	9
	1.1	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5
福岡県	2	7	12	18	23	18	21	34	39
	1.1	2.7	3.4	3.1	4.1	3.4	3.6	6.2	6.3
京都府	3	3	5	7	9	8	9	9	11
	1.6	1.2	1.4	1.2	1.6	1.5	1.5	1.6	1.8
広島県	1	0	6	6	5	7	4	8	5
	0.5	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8
その他	5	9	22	41	46	76	60	63	71
	2.7	3.5	6.2	7.1	8.3	14.3	10.3	11.5	11.5
合計	184	258	354	578	556	532	583	546	617
	100	100	100	100	100	100	100	100	100
上段	取得件数								
下段	割合: %								

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の推移)									
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
オフィス	300	204	486	705	979	758	873	746	726
	40.6	20.8	28.4	30.4	44.2	34.4	35.2	36.6	34.6
住宅	218	220	332	355	351	320	353	237	201
	29.5	22.5	19.4	15.3	15.9	14.5	14.2	11.6	9.6
商業施設	102	99	262	496	361	264	379	196	218
	13.8	10.1	15.3	21.4	16.3	12	15.3	9.6	10.4
物産施設	4	27	522	482	267	401	427	524	402
	0.6	2.7	30.5	20.8	12.1	18.2	17.2	25.7	19.1
ホテル	4	22	19	54	140	279	311	211	309
	0.6	2.3	1.1	2.3	6.3	12.7	12.5	10.4	14.7
ヘルスケア	0	0	0	0	30	36	22	6	57
	0	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7
複合施設	0	0	45	129	25	41	26	21	12
	0	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6
その他	110	406	46	95	61	104	89	95	175
	15	41.5	2.7	4.1	2.7	4.7	3.6	4.7	8.3
上段	用途別資産金額: 単位: 10億円								
下段	用途別資産額の割合: 単位: %								

II.J-REITの現状(2020年03月現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ(2020年3月31日)

【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	商業施設	住宅	物流施設	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	47,005	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	7,566,706	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
2019	64	4,125	16,438,044	19,126,541	7,929,561	3,367,799	2,767,121	3,079,798	1,595,885	183,696	202,681
2020	64	4,198	12,410,091	19,523,773	8,039,209	3,398,567	2,814,636	3,242,062	1,633,123	183,696	212,481
件数					1,003	551	1,772	411	313	102	46
J-REIT	64	4,198		19兆5238億	8兆0392億	3兆3985億	2兆8146億	3兆2421億	1兆6331億	1837億	2125億
私募REIT	35	918		3兆6953億	1兆5718億	4582億	6663億	6230億	2416億	その他:1344億	
合計	99	5,116		23兆2191億	9兆6110億	3兆8567億	3兆4809億	3兆8651億	1兆8747億	1837億	3469億

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2020.03 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
金額(兆円)	8.04	3.40	2.81	3.24	1.63	0.18	0.21
比率(%)	41.2	17.4	14.4	16.6	8.4	0.9	1.1

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2020.03 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)	6.33	3.19	4.41	2.88	0.9	0.89	0.63	0.26
比率(%)	32.4	16.30	22.6	14.7	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(2020.01~03)

2020年3月末日現在

64銘柄、時価総額12.41兆円、資産総額19.52兆円、物件数4,198件

資産内訳: 事務所 8.04兆円、住宅 2.81兆円、商業施設 3.40兆円、物流施設 3.24兆円、
ホテル 1.63兆円、ヘルスケア 1,837億円、その他 2,125億円

①資産取得額: 4,740億円 102件 (前年: 4,429億円 111件)

②新規上場銘柄【なし】(前年: 438億円 2件)

・公募増資: 1,838億円 11件 (前年: 1,758億円 7件)

③物件動向(1月~3月)

「物件取得」 4,740億円 102件 (前年: 4,429億円・111件) 311億円増加、9件減少

「物件譲渡」 895億円 19件 (前年: 886億円・28件) 90億円増加、9件減少

J-REITの動向(2019年)

2019年12月末日現在

64銘柄、時価総額16.43兆円、資産総額19.12兆円、物件数4,125件

資産内訳: 事務所 7.93兆円、住宅 2.76兆円、商業施設 3.36兆円、物流施設 3.08兆円、
ホテル 1.59兆円、ヘルスケア 1,837億円、その他 2,027億円

①資産取得額: 1兆4,222億円 323件

②新規上場銘柄【3投資法人: 資産総額 1,614億円 40件】

・2月13日「エスコンジャパンリート投資法人」(資産総額: 416.0億円、25件) 商業施設

・3月12日「サンケイリアル・エステート投資法人」(資産総額: 433.0億円、8件) ビル

・12月10日「SOSiLA物流リート投資法人」(資産総額: 765.0億円、7件) 物流

③物件動向(1月~12月)

「物件取得」 1兆4,222億円 323件 (前年: 1兆7,786億円・391件) 3,564億円減少、68件減少

「物件譲渡」 3,112億円 92件 (前年: 3,721億円・76件) 609億円減少、16件増加

III. 私募REIT資産規模の推移

【不動産証券化協会 2020.5.22】

■ 2020年03月末現在:35投資法人、資産総額3兆6,953億円、918物件、

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020.03
投資法人数	2	5	6	10	15	20	23	28	31	35
資産総額(億円)	586	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	28,826	33,578	36,953

■ 保有資産種別(保有不動産総額:3兆6,953億円)

種別	オフィスビル	賃貸住宅	商業施設	物流施設	ホテル	その他
資産総額(億円)	15,718	6,663	4,582	6,230	2,416	1,344
比率(%)	42.5%	18.0%	12.4%	16.1%	6.5%	3.6%

■ 投資家分布状況(出資総額:2兆2,549億円)

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	20.3%	27.1%	36.8%	15.8%

IV. 私募ファンドの現状

【不動産証券化協会】

第14回「会員対象 不動産私募ファンド実態調査」 2018年12月								新規組成ファンド		
【不動産証券化協会】2019年9月27日 回答数:71社、725ファンド 単位:億円										
年	資産額合計	J-REIT	私募REIT	私募ファンド	ファンド数	(内私募REIT)	ファンド物件	ファンド数	法人数	資産額(兆円)
2005	95,865	34,725	0	61,140	430	0	2,656	設問なし		
2006	137,005	54,431	0	82,574	596	0	3,427	160	40	0.9
2007	185,477	67,810	0	117,667	704	0	3,592	204	49	1.7
2008	206,188	74,534	0	131,654	790	0	3,665	103	44	1.6
2009	183,914	75,570	0	108,344	689	0	2,963	51	19	0.7
2010	182,556	78,082	194	104,280	649	1	2,810	62	24	0.6
2011	186,873	83,148	586	103,139	602	2	2,385	57	23	0.6
2012	195,540	90,520	2,321	102,699	653	5	1,971	109	30	1.3
2013	215,000	112,000	5,208	97,314	667	6	1,647	134	35	1.0
2014	224,000	127,000	9,630	87,118	633	10	1,608	144	42	1.6
2015	254,000	140,000	14,062	100,149	667	15	1,979	172	48	1.6
2016	264,000	155,000	20,188	88,592	653	20	1,983	123	38	1.2
2017	288,000	164,986	24,380	98,634	684	23	2,468	149	41	1.6
2018	311,280	179,777	28,826	102,677	725	28	2,577	172	43	1.4

保有物件の用途

用途	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
オフィス	343件	16.10%	54,713億円	48.60%	159.5億円
住宅	973件	45.70%	13,721億円	12.20%	14.1億円
商業施設	231件	10.90%	15,531億円	13.80%	67.2億円
物流施設	178件	8.40%	15,188億円	13.50%	85.3億円
ホテル	117件	5.50%	7,443億円	6.60%	63.6億円
ヘルスケア	52件	2.40%	909億円	0.80%	17.5億円
その他	233件	11.00%	5,413億円	4.60%	23.2億円
合計	2,127億円	100%	112,918億円	100%	53.1億円

保有物件の所在地

所在地	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
東京23区	794件	41.70%	65,322億円	58.60%	82.3億円
関東	404件	21.20%	23,406億円	21.00%	57.9億円
北海道・東北	91件	4.80%	2,019億円	1.80%	22.2億円
北陸・中部	136件	7.10%	4,187億円	3.80%	30.8億円
近畿	346件	18.20%	13,583億円	12.20%	39.2億円
中国・四国	39件	2.00%	336億円	0.30%	8.6億円
九州・沖縄	93件	4.90%	2,609億円	2.30%	28.0億円

不動産投資レポート

『不動産クォーターリー・レビュー2020年第1四半期』

2020年5月14日 【ニッセイ基礎研究所】

1. 経済動向と住宅市場

- ・新型コロナウイルスの影響は、現時点では不動産市場において指標の悪化は一部のセクターにとどまり顕在化していない。
しかし、今後は厳しい経済ショックの打撃は避けられず、堅調にあった不動産市場は大きな曲がり角に直面している。
- ・2020年1-3月期の実質GDPは、前期比年率▲3.6%と2四半期連続のマイナス成長になったと推計される。
新型コロナウイルスの影響で4-6月期の実質GDPは、前期比年率▲30%台の大幅なマイナス成長を予想する。
- ・新型コロナウイルスの影響は、現時点では不動産市場において指標の悪化は一部のセクターにとどまり顕在化していない。
- ・住宅市場は、2020年1-3月期の新設住宅着工戸数は▲9.9%の減少、首都圏のマンション新規発売戸数は、▲35.4%減少、中古マンションの成約件数は、▲3.9%減少しており、減速傾向が強まっている。

2. 地価動向

国土交通省の「地価lookレポート」によると、8期連続で上昇地区が9割以上であり、引き続き上昇している。

3. 不動産サブセクターの傾向

① オフィス

- ・東京オフィス市場は、需給環境が良好で空室率は極めて低い水準にある。
しかしながら今後は、企業業績の悪化などを背景に新規開設の抑制やオフィス床の削減も予想される。

② 賃貸マンション

- ・東京23区のマンション賃料は上昇基調にある。

③ 商業施設・ホテル・物流施設

- ・商業・ホテルセクターでは、既に新型コロナウイルスの影響が深刻なダメージをもたらしている。
- ・2020年1-3月の小売販売額は、百貨店が▲15.3%、スーパーが+1.6%、コンビニエンスが▲1.1%となった。
- ・**2020年1-3月の訪日外国人客数は▲51.1%減少、全体の延べ宿泊者数は、▲17.3%に落ち込んだ。**
- ・物流施設市場は、首都圏、近畿圏ともに空室率が低下している。

4. J-REIT市場

- ・2020年第1四半期の東証REIT指数は、▲25.6%下落し、四半期ベースで過去最大の下落となった。
- ・今後の急落要因としては、「需給要因」「心理要因」「ファンダメンタルズ要因」が挙げられる。
- ・**J-REIT市場は、コロナの影響はホテルや商業施設で大きくなる一方、住宅や物流施設では小さいと評価。**

V.参考資料

第42回不動産投資家調査(2020年4月現在) 【(-財)日本不動産研究所】
「各地区の期待利回りについて」2020年4月1日現在、調査対象193社 回収数139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	4.2	4.3	4.4	4.5	4.5
札幌	駅前通り	5.4	5.5	6.5	5.5	5.6	---	---	5.3
仙台	青葉通り	5.5	5.5	6.5	5.5	5.7	---	---	5.7
横浜	西口	4.8	4.8	5.8	4.9	5.0	---	---	---
名古屋	名駅周辺	4.8	5.0	6.0	5.0	5.2	5.0	5.0	5.0
大阪	梅田地区	4.5	4.5	5.8	4.8	5.0	5.0	5.0	5.0
広島	紙屋町	5.7	5.6	6.5	5.7	5.8	---	---	---
福岡	天神地区	4.9	5.0	6.0	5.1	5.2	5.1	5.1	5.1

※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 3.46.5	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 (城南地区)	仙台市	東京都 (城南地区)
年(4月)										
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
2019	5.7	3.5	5.5	3.4	6.5	5.4	5.5	4.3	5.7	4.4
2020	5.5	3.5	5.5	3.4	6.5	5.4	5.5	4.2	5.7	4.3

V.新型コロナウイルスが不動産市場に及ぼす影響 に関するレポート・アンケート

(2020.6.24現在)

日付	レポート名	出所
2020.4.02	【不動産マーケットリサーチレポート】VOL182	三菱UFJ信託銀行
2020.4.22	【不動研コラム】VOL.2020-01	(一財)日本不動産研究所
2020.5.26	【JLL News Release】投資家調査	ジョーンズラングラサール
2020.5.26	【第42回不動産投資家調査・特別アンケート】	(一財)日本不動産研究所
2020.5.26	【第13回不動産投資に関する意識調査】	健美家(株)
2020.6.08	【新型コロナウイルス・顧客アンケート】	大和不動産鑑定(株)
2020.6.24	【不動研コラム】VOL.2020-02	(一財)日本不動産研究所

『不動産マーケットリサーチレポート』 VOL.182(2020.4.02)

【三菱UFJ信託銀行・不動産コンサルティング部】

「コロナウイルスの影響～不動産は3方向からの影響に備えを」

- 1.人の移動の制限:移動制限措置や営業自粛がホテル・商業施設に影響
- 2.金融の混乱:株式市場の急落がJ-REIT・私募ファンド等に影響
- 3.マクロ経済の悪化:経済ショックによる景気後退がオフィスに影響

オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・企業業績悪化の空室率への影響 ・リモートワークによるオフィス面積の見直しやサテライトオフィスの新設
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・新規は開発は鈍化 ・大半を占める日本の需要は回復し、インパウンドも徐々に回復
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅近隣型のスーパー等は安定 ・消費者のEC利用が進み、一部の商業施設は苦戦
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・EC利用が進み、賃借需要増加 ・サプライチェーンの見直しが始まれば、立地条件が変化
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲MS・賃貸MSとも高額物件は需要減退
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・データセンターは在宅勤務普及により、さらに需要が拡大

2020/6/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

15

アセットブレインズ仙台ネットワーク

『不動研コラム』VOL.2020-01 (2020.4.22)

【(-財)日本不動産研究所 研究部 不動産エコノミスト】

「新型コロナウイルス感染症が不動産市場に及ぼす影響」

賃貸市場の視点	直接的な影響	<ul style="list-style-type: none"> ・既に顕在化するも、終息後の回復は早い公算大 ・不動産種別により影響の度合いが異なる点に留意
	景気変動を介した影響	<ul style="list-style-type: none"> ・3月時点の企業の設備投資計画が底堅い ・雇用・所得環境が悪化する可能性に要警戒
投資環境の視点	金融・資本市場でのリスクオフの動き	<ul style="list-style-type: none"> ・3月末までの間、株式、債券、外為市場で顕在化 ・各国金融当局の対応が奉功し、4月以降は小康状態
	不動産市場に対する疑心暗鬼	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年来高まっていた不動産市場への期待感が消失 ・J-REITに対する理解が不十分であったことが露呈
	金融機関の貸出態度の硬化	<ul style="list-style-type: none"> ・リーマンショック級との指摘は不適切 ・金融機関の経営に健全性確保が鍵
資産ストックの視点	新規ストック形成	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工遅延が相次げば実務的な影響大 ・輸入停滞による供給制約との見方には疑問
	既存ストックの機能的陳腐化	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニケーションの場としての機能の再定義が難点 ・多様なニーズへの対応に不動産業の投資機会が存在

アセット
ブレインズ仙台ネットワーク

16

2020/6/22

15

『投資家調査』・有効回答数:235件 2020.5.26

【ジョーンズラングラサール】

「新型コロナウイルスによる不動産市場への影響」

『約75%の投資家が、今後も積極的に不動産へ投資する考え』

◎：現在の投資スタンスについて

- ・約75%が積極的に投資する考え。一方で投資対象物件不足が継続と予想
- ・物件取得価格水準については、約90%が「5%以上下落する」と回答
- ・保有物件の売却を検討するについては、約2.6%と少数に留まった。

◎：投資ロケーションについて

- ・約50%の投資家が首都圏への投資が第一と回答。
- ・首都圏以外:福岡11.7%、大阪都心3区11.1%、名古屋圏10.5%
関西圏10.4%、大阪市8.3%⇒特に福岡への投資意欲の高さが注目される。

◎：今後のセクター別投資戦略について

- ・オフィス:22.6%、住宅:22.3%、物流:17.0%、商業施設:9.8%

◎：今後投資していく上で重視する点について

- ・「価格の妥当性:34.1%」「立地:26.1%」「セクター:12.7%」

【第42回 不動産投資家調査 特別アンケート(1) 2020.5.26

調査時点:2020年4月1日 回答社数:130社【(一財)日本不動産研究所】

『新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産投資市場に及ぼす影響について』

■質問:今後1年間の市場動向を念頭に、新型コロナウイルス感染症の拡大が、
各アセットに及ぼす影響について(有効回答129社)

●回答:ネガティブな影響に対して:(単位%) ⇒ **全体の97%がかなりあると回答**

	かなりある	ある	あまりない	全くない
オフィス	5.5	58.3	36.2	0.0
住宅	1.6	15.0	74.0	9.4
都心型商業施設	66.1	32.3	1.6	0.0
郊外型商業施設	42.5	46.5	11.0	0.0
ビジネスホテル	89.8	9.4	0.8	0.0
物流施設	0.8	11.0	65.4	22.8
底地	1.6	28.6	56.3	13.5
ヘルスケア	6.6	28.7	56.6	8.2

2020/6/13

アセットブレインズ仙台ネットワーク

116

2020/6/22

【第42回 不動産投資家調査 特別アンケート(1) 2020.5.26

調査時点:2020年4月1日 回答社数:130社【(一財)日本不動産研究所】

『新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産投資市場に及ぼす影響について』

■質問:ネガティブな影響があるとした回答者に具体的に今後、
どのような事象が起こると思うか(上位3択)

項目	ポイント
レンダーの貸し出し条件が厳しくなる	127
エクイティ投資家の投資基準が厳しくなる	136
自社の投資基準が厳しくなる	63
予定されていた売買取引を見合わせる動きが出てくる	181
予定の賃貸借契約についてテナント側から解約通告が出てくる	67
既存の大型テナントから解約通告が出てくる	167
歩合料の減少、運用物件に係る収入減が出てくる	331
除菌・衛生管理費用の増大等、運用物件に係る支出増が出てくる	16
その他	18

2020/6/13

アセットブレインズ仙台ネットワーク

117

17

アセットブレインズ仙台ネットワーク

『第13回不動産投資に関する意識調査』 2020.5.26

【不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家】

健美家会員約91,000名, 有効回答数:555名 調査期間(4/23~5/7)

◎：今後の不動産投資を取り巻く環境で、気になることは何ですか

1位:新型コロナウイルスの影響(73%) 2位:不動産価格の動向(63%) 3位:経済全般の状況(57%) 4位:融資動向(49%) 5位:東京オリンピック延期の影響(26%)

◎：新型コロナウイルスに関連して、現時点でとられている対応はありますか

- ・「情報収集・発信を増やしている」44.1% / ・「特に対応していない」44.9%
- ・「入居者や管理会社とのコミュニケーションを増やしている」19.6%
- ・「賃料減額や猶予の打診を受けた」7.0% / 「実際、減額・猶予をした」4.9%

◎：現在の投資用不動産価格は、前回調査(2019.10)と比べるとどう感じていますか

- ・「価格が上昇」前回30.9%が前回比21.5ポイント減少の9.4%
- ・「価格は下落」前回33.3%が前回比11.4ポイント増加の44.7%
- ・「変動はない」前回35.8%が前回比10.1ポイント増加の45.9%

◎：現在、投資用不動産は買い時ですか売り時ですか

- ・「売り時」前年調査(2019.04)比で17.1ポイント減少の9.0%
- ・「買い時」前年調査(2019.04)比で2.9ポイント増加の27.0%
- ・「どちらともいえない」前年調査(2019.04)比で14.2ポイント増加の64.0%

◎：今後の不動産投資について

- ・「積極的に購入」+「話があれば検討」72.2% / 「様子見」24.0%

『新型コロナウイルス 顧客アンケート』2020.6.08

【大和不動産鑑定（株）リサーチ&マーケティング室】

回答数：173社（184名）調査期間：5/13～5/26

①：現在の不動産取引市場、取得意欲について

①不動産取引市場 → 全体では現下でも否定的でない回答が76%

②取引意欲 → 全体では35%が取得を検討、様子見は15%

③：購入にあたり一番のハードルは（複数回答可）

・全体として、レンダーの姿勢や株価下落による投融資環境の悪化が懸念

・レジデンスは、感染拡大の影響を比較的受けにくく、投融資環境悪化や物件CF悪化に対する懸念が小さい。

・ホテルは、インバウンド客の回復が不透明で、投資マインド低下の懸念が特に多い。

・物流は、長期の一括貸し契約が多く、収益が安定している。

④：ポートフォリオ構成の変更

・「変更しない」55% ・「セクター変更を考えている」26% ・「その他」20%

⑤：終息後の不動産取引市場・不動産価格について

・全体としては、取引市場は感染拡大前と同程度まで回復、価格は低水準と予測

・今回のコロナ危機は、ホテルや商業など限られた実物不動産からダメージを受け始め、投資家のダメージは未だ限定的といえる。これらの負の要因がダメージにないアセットや投資家に波及しないよう、新型コロナの早期終息が望まれる。

『新型コロナウイルスが不動産市場に及ぼす影響』

区 分	影 響	動 向
不動産市場	<ul style="list-style-type: none"> ・金融・投融資環境の変化 ・投資マインドの低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・企業業績悪化に伴う賃料減額による収益の低下
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料コストの削減・賃貸面積の縮小 ・空室率の上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス環境の改善 ・サテライトオフィスの新設
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市型施設の売上高減少 ・郊外型施設の売上高安定 	<ul style="list-style-type: none"> ・EC利用増加に伴い店舗のあり方も変化
住 宅	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅は投資不動産として安定 ・高額物件は需要減退 	<ul style="list-style-type: none"> ・失業者による家賃の減額要請・滞納の懸念
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントとの契約が長期で安定 	<ul style="list-style-type: none"> ・EC利用促進で新設増加 ・サプライチェーンの見直しによる立地戦略の変化
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客の減少により売上高が激減 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規出店は鈍化
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・データセンターの需要増加 	
戦 略	<p>※「コロナ禍」におけるCRE（企業不動産）戦略の見直しが急務</p>	

VI.総論：仙台・東北圏の最新不動産事情 2019年12月

【アセットブレインズ仙台ネットワーク】

地価動向	7月1日 地価調査	全国の主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続いている（97%の地区で上昇基調） 不動産市況は堅調に推移しており、投資家だけではなく地元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の影響により 住宅地で6.0%・商業地で10.5% 上昇した。
登記件数	土地	2019年の登記件数は、 25,526件 で、前年比-2,236件（92%）と減少傾向にある。
	建物	2019年の登記件数は、 4,301件 で、前年比+126件（103%）とほぼ横ばいである。
土地	売買	2019年の取引状況は、 金額266.4億円・21件 となっている。（2018年：498億円・32件）
住宅着工 戸数	総数	2019年の住宅着工総数は、 17,591件 で前年比90%とやや減少傾向にある。（2018年：19,646件）
	新築	2019年の持家確認申請件数は、 5,265件 で前年比90%とやや減少傾向にある。（2018年：5,863件）
	貸家	2019年の貸家確認申請件数は、 7,729件 で前年比83%と減少傾向にある。（2018年：9,272件）
マンション	新築	2018年の供給戸数は、 1,346戸 で（前年比+174戸）、平均価格は 4236.7万円 で（前年比-161万円）
		2019年上期供給戸数は、 643戸 で（前年比+127戸）、平均価格は 4,040万円 で（前年比-129万円）
オフィス	売買	2019年の取引状況は、 金額246.8億円・件数14件 となっている。（2018年：200億円・14件）
	賃貸	2019年の平均空室率は、 4.19% 、平均賃料は 9,197円 で平均空室率は減少傾向にある。
レジデンス	売買	2019年の取引状況は、 金額144.8億円・件数19件 となっている。（2018年：65億円・6件）
	賃貸	2019年12月期の空室率は、 約88% で入居率はじわじわと下落傾向にある。
商業施設	売買	2019年の取引状況は、 金額300.3億円・件数17件 となっている。（2018年：102億円・11件）
	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。 テナント出店意欲はピンポイント立地戦略で慎重である。
物流施設	売買	2019年の取引状況は、 金額107.8億・件数2件 となっている。（2018年：145億円・8件） 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	2019年の宮城県資産総額は 2,583億円・101件 で、東北全体では 3,262億円・134件 となっている。 2019年の東北全体で 取得した物件は、290億円・11件、売却した物件は196億円・13件 となっており、 取得・売却された総額は 486億円・24件 と取引は活発化している。

VI-①.地価動向

【国土交通省】

- 2020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
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
2020	1.5	6.2	10.9	0.5	3.5	5.7

- 2019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
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
2019	1.7	4.9	10.5	-0.1	0.9	6.0

地価LOOKレポート【主要都市の高度利用地地価動向報告】

国土交通省

縣市	行政区 地区	区分	H30.4.1 ～ H30.7.1	H30.7.1 ～ H30.10.1	H30.10.1 ～ H31.1.1	H31.1.1 ～ H31.4.1	H31.4.1 ～ R1.7.1	R1.7.1 ～ R1.10.1	R1.10.1 ～ R2.1.1	R2.1.1 ～ R2.4.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%
宮城県 仙台市	青葉区 中央1丁目	商業	↗ 0-3%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 0-3%
岩手県 盛岡市	盛岡駅	商業	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%
福島県 郡山市	郡山駅	商業	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%

VI-①.売買による所有権移転登記件数の推移

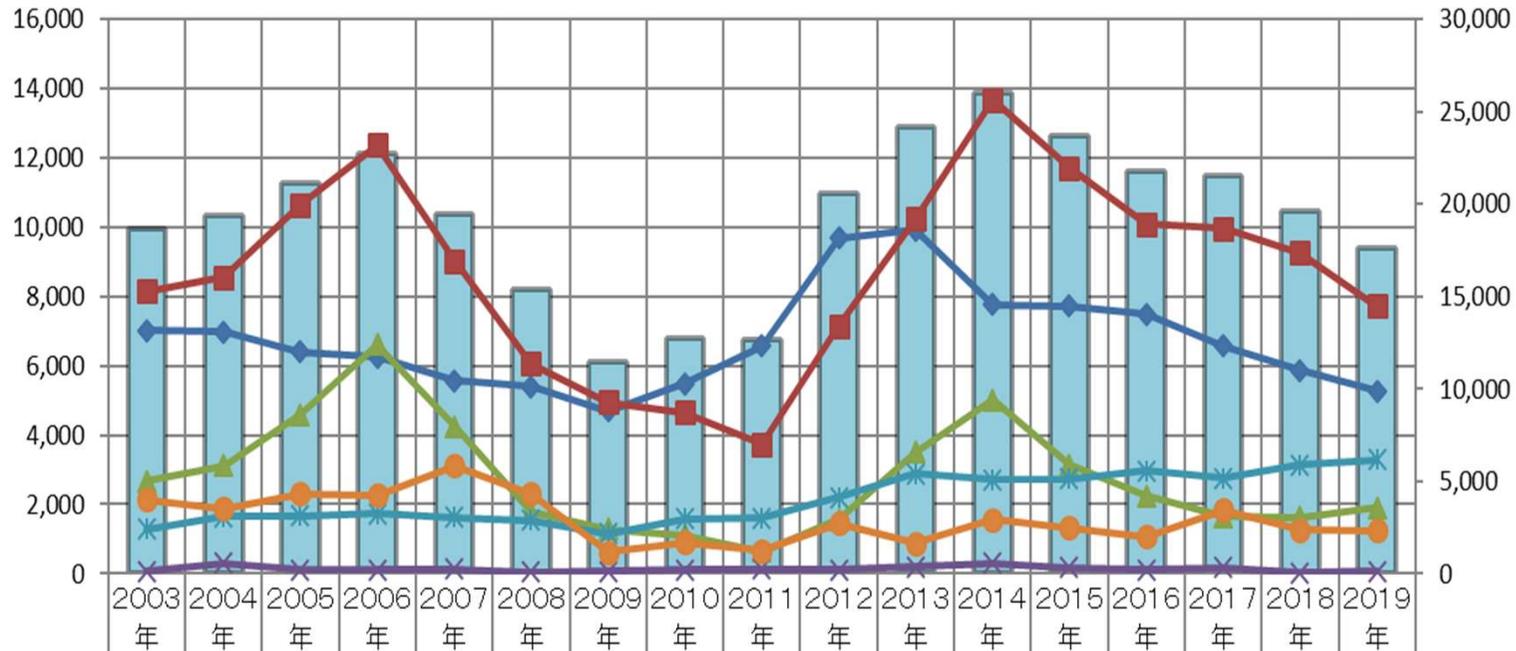
【法務省統計局】

年	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年	
	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	1,310,358	359,062
東北	112,036	8,025	113,975	7,902	104,841	8,028	101,961	96,963	97,542	8,120	96,769	8,324	93,433	8,252
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	25,526	4,301
前年比	12,520	40	2,418	-28	-6,788	40	-2,185	463	-1,170	-378	-512	-134	-2,236	126
青森	12,388	540	11,785	510	12,001	565	12,673	531	12,533	503	12,831	513	12,270	504
岩手	18,660	720	19,078	469	15,591	699	14,562	844	12,917	804	12,817	789	12,162	738
秋田	8,809	476	8,612	456	8,886	431	8,924	427	8,783	396	8,987	436	9,743	520
山形	11,252	513	11,398	462	11,528	475	11,770	495	10,904	514	10,067	556	10,708	474
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	23,054	1,715

VI-②.住宅着工戸数

戸数

宮城県・新設住宅着工戸数



総数	18,677	19,382	21,171	22,742	19,471	15,375	11,495	12,714	12,700	20,609	24,163	26,039	23,719	21,747	21,580	19,646	17,591
持家	7,025	6,969	6,409	6,245	5,561	5,409	4,689	5,487	6,564	9,685	9,928	7,758	7,729	7,493	6,567	5,863	5,265
貸家	8,159	8,568	10,651	12,384	9,020	6,061	4,962	4,645	3,736	7,140	10,243	13,674	11,708	10,086	9,965	9,272	7,729
内RC	2,671	3,126	4,586	6,623	4,248	1,780	1,288	1,110	648	1,561	3,509	5,012	3,140	2,239	1,655	1,625	1,909
給与住宅	78	304	120	113	134	55	69	108	130	106	205	309	175	110	173	27	75
分譲一戸建	1,288	1,656	1,673	1,731	1,633	1,545	1,162	1,584	1,607	2,203	2,893	2,714	2,738	2,962	2,750	3,145	3,279
分譲マンション	2,127	1,885	2,318	2,269	3,123	2,305	613	890	663	1,460	870	1,559	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232

VI.分譲マンション市場動向

新築マンション動向

【DGコミュニケーションズ】

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	前年比	前年比率
供給戸数	891戸	1,241戸	1,172戸	1,346戸	1,365戸	+19戸	101.4%
平均価格	4,226.9万	4,442.7万	4,398.3万	4,236.7万	4,493.1万	+256.4万	106.0%
平均面積	76.75㎡	75.64㎡	77.21㎡	74.43㎡	74.90㎡	+0.47㎡	100.6%
平均坪単価	182.0万	194.2万	188.36万	188.1万	198.28万	+10.18万	105.4%
初月契約率	85.1%	63.9%	64.6%	64.9%	61.3%	-3.6%	100.4%

仙台圏供給数の推移

年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
新築供給戸数	1,870	1,150	1,134	674	1,106	1,265	574	891	1,241	1,172	1,346	1,365
建築確認申請数	2,305	613	854	663	1,460	869	1,560	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232
中古成約戸数	904	913	923	947	967	1,139	1,206	1,269	1,350	1,438	1,425	1,375

アセットブレインズ仙台ネットワーク

28
アセットブレインズ仙台ネットワーク

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2019年) 【DGコミュニケーションズ】

- 発売戸数: 1,365戸(前年対比19戸増加)
- 主力価格帯: 4,000万円~4,500万円(前年と同様)
- 平均価格: 4,493.1万円(前年対比256.4万円増加)
- 平均面積: 74.90㎡(22.66坪)前年対比0.47㎡増加
- 平均坪単価: 198.28万円(前年対比10.18万円増加)

地域	戸数	平均価格	物件数
仙台圏	1,365(+19)	4,493.1万(+256.4万)	
青葉区	508(-73)	5,347.6万(+566.1万)	
泉区	35(+35)	4,970.8万(-)	
若林区	199(+78)	3,343.4万(+550.1万)	
太白区	446(+71)	4,097.5万(-16.0万)	
宮城野区	86(-114)	3,853.8万(+8.3万)	
その他	91(-19)	3,033.4万(+9.7万)	
初月契約率	61.3%		

(注)カッコ内は前年同期比の増減

アセットブレインズ仙台ネットワーク

29
26

VI-④.居住用賃貸住宅市場動向

【(株)シーカーズプランニング】

- 仙台圏新築物件入居率の推移 ☞ **2020年3月現在:約89.0%**

年 (3月)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 03
入居率	80%	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%

- 管理会社アンケート:2020年3月 仙台市内賃貸管理会社20店舗(管理戸数計40,610戸)より調査

**2012-2013年が震災特需のピークとすると、約10ポイント下落した。
震災前(2010年80%)に徐々に戻りつつある。**

- 入居率は、前年同時期比横ばいの89%。法人は例年並み、住み替え・学生は減少。

■ 今春シーズンの傾向

物件力向上に向けた対応のスピードと、周辺物件より魅力をつけるメリハリ度合いが入居率に大きく影響

- ①法人は、通勤や出張等に伴う利便性の重視で、より中心部傾向に
- ②物件の競争力を上げる工夫をタイムリーに行えるかが、物件成約の鍵に
- ③昨年よりネットの反響数は増加したにも関わらず、来店に繋げることが難しい、との声も多い
- ④テレワーク・在宅勤務や大学ではオンライン講義が始まることから、WI-FI無料の入居者ニーズが今後強まる傾向

VIII-2. 仙台圏のオフィスビル空室率の変化

【三鬼商事(株)】

平均空室率	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 .04
東京	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	1.56
大阪	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	2.00
仙台ビジネス地区	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	4.57
駅前地区	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.35	4.06
一番町地区	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	3.26
県庁・市役所地区	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	5.50
駅東地区	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	5.83
周辺オフィス地区	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	9.88
新築ビル空室率	4.31	51.53	0	57.43	0	0	0	0	0	0
既存ビル空室率	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	4.57
平均賃料(円)	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197	9,316
新規供給⇒2020年(30,524㎡):「仙台花京院テラス(5,600㎡)1月」 「仙台宮城野ビル(13,724㎡)6月」「新仙台ビルディング(11,200㎡)10月」 2021年「仙台駅東口オフィス(25,669㎡)3月」「仙台南町通ビル(10,000㎡)7月」 2023年「NTT仙台中央ビル」NTT都市開発										

VI-⑥店舗マーケット状況

【CBRE】

■ 仙台市中心部1階店舗賃料相場(2020年)

地域	地区名	賃料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリロード、マーブルロード、ぷらんどーむ一番町、一番町4丁目買物公園	4.0万～5.0万
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

仙台市 アーケード街 空き店舗率

単位：%

商店街／年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
サンモール	15	24	26	13	11	11	18	15	14	12	11
ぷらんどーむ	20	6	8	1	1	7	1	7	5	1	1
一番町4丁目	12	10	16	5	2	8	5	7	8	5	6
マーブルロード	0	8	0	0	0	0	3	6	8	8	10
クリロード	15	11	7	4	5	10	5	3	5	0	2
ハピナ名掛丁	16	11	9	4	7	6	4	0	0	0	4
空き店舗合計	17	19	18	9	7	14	11	12	14	8	13

■ 店舗オープン情報

- ①コカ(婦人服)②オーサムストア(雑貨)③ギンザタナカ(貴金属)④二階堂製麺所
 ⑤利久(飲食)⑥ダンカン(セミオーダースーツ)⑦天使島(台湾ドリンク専門店)
 ⑧タピオカ琥珀⑨楽天モバイル⑩誰も知らない劇場(小劇場)⑪マンハッタンロールアイスクリーム

VI-⑧.仙台圏の開発動向

【青葉区商圏】・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

【宮城野区商圏】・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
- 仙台商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
- 「仙台駅東口オフィス」「仙台宮城野ビル」

【若林区商圏】・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(イオンスタイル仙台卸町開業)
- 東北学院大学周辺の地価上昇

【太白区商圏】・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)

【泉区商圏】・泉中央駅周辺に集中

- セルパテラス開業(2016.11)30店舗
- 泉中央駅前81街区開発・区役所建て替え
- 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
- 「東北大学両宮キャンパス」約9.3ha「イオンモール」商業施設、仙台厚生病院、分譲マンション
- 「NHK仙台放送局跡地」開発 ●「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 ●美術館移転
- イオン開発動向:「両宮町」「あすと長町」「卸町」「利府町」■東北大学次世代型放射光施設
- ◆仙台市「せんだい都心再構築プロジェクト」「NTT仙台中央ビル」「都市計画マスタープラン」

【ホテル開発動向】

- 「ダイワロイネットホテル仙台一番町」124室(2020年3月開業)
- 「仮)変なホテル仙台」150室(2021年夏開業予定)
- 「御宿野乃仙台」125室(2021年春開業予定)
- 「R&Bホテル仙台駅東口」195室(2020年4月開業予定)
- 「ホテル京阪仙台」201室(2020年夏開業予定)
- 「ホテルグランパツハ仙台セレクト」150室(2020年夏開業予定)
- 「ホテルリブマックス仙台区分町」?室(2020年12月開業予定)

【予定物件】

- ◆「中央4丁目計画」 ◆「中央4丁目計画」 ◆「名掛丁目計画」
- ◆「本町2丁目計画」 ◆「国分町2丁目計画」

VII.宮城県・東北圏のJ-REIT(2020年03月)

総額:3288.99億円(136件) 宮城県:2600.23億円(102件) 東北圏:688.76億円(34件)

県	都市名	投資法人	証券コード	NO	物件名称	所在	用途	規模	新築年	取得価格	取得日
宮	仙台市	JRE	8952	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
		JRE	8952	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
		JRE	8952	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
		JRE	8952	4	AER(アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09
		JRF	8953	5	Gビル仙台一番町01	青葉区一番町3	商業	RC/4F	1968	43.20	2016.09
		OJR	8954	6	ルナール仙台	青葉区本町2	オフィス	SRC/B2・14F	1998	85.00	2007.06
		OJR	8954	7	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
		OJR	8954	8	イオンタウン仙台泉大沢・底地	泉区大沢1	商業	-	-	35.10	2013.11
		OJR	8954	9	aume仙台	青葉区中央3	商業	SRC/B1・7F	1987	20.00	2014.06
		OJR	8954	10	プライムスクエア広瀬通	青葉区中央2	オフィス	SRC/B1・14F	2009	72.80	2015.04
		OJR	8954	11	仙台南町通ビル	青葉区中央3	商業	S/B1/8F	2017	39.00	2019.07
		JPR	8955	12	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
		UUR	8960	13	リリカラ東北支店	宮城野区岡田西町3	物流	RC/4F	1996	20.50	2006.05
		UUR	8960	14	MA仙台ビル	青葉区木町通1	住宅	SRC/B1・14F	2008	34.40	2008.09
		UUR	8960	15	アルポーレ仙台	青葉区中央2	商業	SRC/B1・7F	1997	25.90	2010.12
		UUR	8960	16	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
		UUR	8960	17	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/B1・2F	2014	12.00	2016.08
		UUR	8960	18	SS30・オフィス棟	青葉区中央4	オフィス	SRC/B3・31F	1989	115.21	2017.02
		UUR	8960	19	SS30・ホテル棟	青葉区中央4	ホテル	SRC/B3・31F	1989	66.79	2017.02
		INV	8963	20	レキシントンプラザ八幡	青葉区八幡3	商業	S/B1・4F	2005	32.80	2010.02
		INV	8963	21	ロイヤルパーク大町	青葉区大町2	住宅	SRC/10F	1993	4.15	2010.02
		INV	8963	22	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	3.30	2010.02
		HFR	8966	23	H F 一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.34	2010.10
		HFR	8966	24	H F 愛宕橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	6.84	2010.10
		HFR	8966	25	H F 北四番丁レジデンス	青葉区木町通2	住宅	RC/11F	2007	8.09	2010.10
		HFR	8966	26	H F 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
		HFR	8966	27	H F 仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	RC/12F	2008	16.38	2014.12
		HFR	8966	28	H F 西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	13.10	2015.10
		HFR	8966	29	H F 晩翠通レジデンス	青葉区国分町1	住宅	RC/12F	2006	7.90	2015.10
		HFR	8966	30	H F 仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	RC/12F	2006	8.50	2017.02
		HFR	8966	31	H F 仙台長町レジデンス	太白区長町3	住宅	SRC/13F	2008	10.30	2020.01
		HFR	8966	32	H F 仙台本町レジデンス	青葉区本町2	住宅	RC/10F	2020	10.70	2020.04
		JLF	8967	33	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
		KDO	8972	34	KDX仙台ビル	青葉区本町1	オフィス	SRC/B1・10F	1984	21.00	2007.06
		IRE	8975	35	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
		SPI	8979	36	プロシード仙台小鶴新田	宮城野区新田東3	住宅	RC/8F	-	6.98	2016.11
		SPI	8979	37	プロシード仙台上杉	青葉区上杉2	住宅	RC/13F	2017	15.60	2017.12
		DHR	8984	38	カスターリア勾当台公園	青葉区国分町3	住宅	RC/B1・11F	2007	4.81	2010.04
		DHR	8984	39	カスターリア一番町(2棟)	青葉区一番町1	住宅	RC/10F・RC9F	2007	7.83	2010.04
		DHR	8984	40	カスターリア大町	青葉区大町2	住宅	RC/13F	2007	6.56	2010.04
		DHR	8984	41	カスターリア榴岡	若林区新寺4	住宅	RC/12F	2009	12.08	2012.09
		DHR	8984	42	フォレストせんだい宮の杜	宮城野区東仙台4	商業	S/2F	2009	69.60	2016.09
		DHR	8984	43	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04
		DHR	8984	44	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
		JRH	8986	45	willDo高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
		JRH	8986	46	willDo上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
		JRH	8986	47	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
		JRH	8986	48	フォレストヒル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06
		JRH	8986	49	グランドカーサ仙台五橋	若林区清水小路5	住宅	RC/16F	2007	21.00	2015.02
		JEI	8987	50	青葉通りプラザ(区分)	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	15.80	2014.02
JEI	8987	51	仙信ビル	青葉区中央1	オフィス	SRC/B1/9F	1994	21.20	2019.11		

	NAF	3226	52	パークアクシス仙台	若林区新寺1	住宅	RC/13F	2008	23.20	2009.11	
	NAF	3226	53	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	
	NAF	3226	54	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	
	NAF	3226	55	ドーミー上杉	青葉区上杉5	住宅	RC/7F	1987	10.50	2017.06	
	NAF	3226	56	ドーミー小田原	宮城野区小田原1	住宅	RC/8F	1988	5.21	2019.01	
	MCU	3227	57	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	
	ADR	3269	58	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03	
	ADR	3269	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	
	ADR	3269	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	3269	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	
	ADR	3269	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	
	ADR	3269	63	レジディア仙台本町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02	
	ADR	3269	64	レジディア仙台原町	宮城野区原町	住宅	RC/13F	2007	5.93	2014.02	
	ADR	3269	65	レジディア仙台一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/13F	2006	10.83	2014.12	
	ADR	3269	66	レジディア榴岡公園	宮城野区原町3	住宅	RC/10F	2006	7.40	2019.12	
	ADR	3269	67	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3	住宅	RC/14F	2019	14.09	2020.04	
	KDR	3278	68	KDX定禅寺レジデンス	青葉区春日町3	住宅	RC/14F	2008	10.15	2012.05	
	KDR	3278	69	KDXレジデンス一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/10F	2007	5.30	2013.08	
	KDR	3278	70	KDXレジデンス仙台駅東	宮城野区鉄砲町西2	住宅	RC/14F	2019	13.40	2020.04	
	GLP	3281	71	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02	
	GLP	3281	72	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09	
	NPR	3283	73	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	
	NPR	3283	74	プロロジスパーク仙台泉2	泉区明通3	物流	RC/4F	2018	92.50	2019.06	
	SHR	3309	75	グランマスト広瀬通	青葉区立町	住宅	RC/13F	2006	8.65	2020.04	
	KRR	3453	76	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	
	SRI	3459	77	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06	
	SRI	3459	78	S-FORT片平	青葉区片平0	住宅	RC/12F	2006	23.30	2015.07	
	SRI	3459	79	S-FORT宮町	青葉区宮町1	住宅	RC/9F	2001	10.85	2016.08	
	SRI	3459	80	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02	
	NMF	3462	81	NMF仙台青葉通りビル	青葉区一番町2	オフィス	SRC/B2・11F	1968	20.30	2005.11	
	NMF	3462	82	クラウドフラット五橋	青葉区五橋2	住宅	RC/13F	2007	6.52	2017.05	
	NMF	3462	83	プライムアーバン長町一丁目	太白区长町1	住宅	RC/13F	2008	11.40	2008.02	
	NMF	3462	84	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	4.66	2008.02	
	NMF	3462	85	プライムアーバン堤通雨宮	青葉区堤通雨宮	住宅	SRC/24F	1995	9.49	2008.07	
	NMF	3462	86	クラウドフラット河原町	若林区南小泉	住宅	RC/6F	2008	7.35	2008.07	
	NMF	3462	87	一番町stear	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06	
	NMF	3462	88	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06	
	NMF	3462	89	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	10.60	2013.04	
	MRR	3470	90	アルティザ仙台花京院	宮城野区車町	住宅	RC/14F	2009	27.30	2016.07	
	MRR	3470	91	M1キューブ仙台クリスロード	青葉区中央2	商業	S/4F	1991	13.33	2020.03	
	MIR	3476	92	スーパーホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2	ホテル	RC/10F	2007	12.80	2016.12	
	XRI	3488	93	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	
	TLR	3492	94	L.Biz仙台	宮城野区榴ヶ岡4	オフィス	S/8F	1993	16.80	2018.07	
	TLR	3492	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	NPR	3283	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	AEON	3292	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	3281	98	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01	
	GLP	3281	99	GLP富谷VI	成田9	物流	S/3F	2016	59.40	2016.09	
大崎市	OOR	3472	100	大江戸温泉物語 幸雲閣	鳴子温泉	ホテル	RC/8F	1965	10.40	2017.12	
大和町	IIF	3249	101	IIF大和ロジスティックセンター	まいの2	物流	S/1F	2006	15.46	2017.02	
利府町	AEON	3292	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						2,600.23	102件

県	都市名	投資法人	証券コード	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	3453	103	スーパースポーツゼビオ青森中央店	東大野2	商業	S/2F	2005	8.98	2015.02
	青森市	KRR	3453	104	ケーズデンキ青森本店	東大野3	商業	S/3F	2005	14.69	2015.02
	青森市	DHR	8984	105	ドリームタウンAli	浜田3	商業	S/2F	2007	81.00	2016.09
	弘前市	INV	8963	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	3278	107	クラウンヒルズおがわらこ	上北郡東北町	ヘルスクア	S/3F	2007	13.80	2015.07
秋田県	秋田市	KDR	3278	108	さわやか桜亭番館	秋田市卸町10	ヘルスクア	S/4F	2007	9.89	2015.07
	秋田市	MIR	3476	109	ダイワロイネットホテル秋田	秋田市大町2	ホテル	S/14F	2006	20.42	2016.12
	秋田市	MRR	3470	110	MRRあきた	秋田市茨島1	商業	S/1F	1994	8.40	2018.01
	秋田市	MRR	3470	111	MRRあきたⅡ	秋田市茨島1	商業	S/1F	2004	9.70	2020.01
岩手県	盛岡市	OJR	8954	112	盛岡南SCサンサ	津志田西2	商業	S/1F	2006	28.00	2012.07
	盛岡市	AEON	3292	113	イオンモール盛岡	前潟4	商業	S/B1・3F	2003	53.40	2013.11
	盛岡市	TLR	3492	114	盛岡駅前通ビル	駅前通り16	オフィス	SRC/9F	1987	14.80	2018.07
	盛岡市	TLR	3492	115	ドーミーイン盛岡	中央通2	ホテル	RC/10F	2019	25.20	2019.06
	盛岡市	INV	8963	116	アートホテル盛岡	大通3	ホテル	SRC/15FB1	1981	56.43	2020.01
	滝沢市	DHR	8984	117	Dプロジェクト盛岡	大釜風林	物流	S/2F	2002	12.00	2016.09
	滝沢市	DHR	8984	118	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	3287	119	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	3476	120	コンフォートホテル北上	川岸1	ホテル	RC/6F	2009	8.20	2018.03
	紫波郡	GLP	3281	121	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	3249	122	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	3249	123	盛岡ロジスティクスセンターⅡ	矢巾町	物流	S/2F	1997	13.02	2017.05	
山形県	山形市	AEON	3292	124	イオンモール山形南	若宮3	商業	S/3F	2000	13.50	2015.02
	山形市	OJR	8954	125	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	3492	126	山形駅前ビル	七日町1	オフィス	SRC/9F/B2	1984	6.00	2018.07
福島県	福島市	NBF	8951	127	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	3287	128	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	3308	129	ニチイケアセンター福島大森	大森町	ヘルスクア	S/3F	2009	2.65	2014.11
	郡山市	GLP	3281	130	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	3281	131	GLP郡山Ⅱ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
	郡山市	IRE	8975	132	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	3249	133	IIF郡山ロジスティクスセンター	大槻町	物流	SRC/3F	2009	25.85	2018.03
	郡山市	TLR	3492	134	EME郡山ビル	虎丸町2	オフィス	SRC/8F/B1	1988	9.00	2018.07
	会津若松市	OOR	3472	135	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	東山町	ホテル	RC/8F	1964	12.30	2017.12
	須賀川市	INV	8963	136	イオンタウン須賀川	古河105	商業	S/1F	2005	23.20	2010.02
東北圏					合計					688.76	34件
宮城・東北圏								総額	3,288.99		136件

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2020年3月31日現在)

用途別内訳					取得年度内訳		
項目	金額(億円)	%	件数	%	年	金額(億円)	件数
オフィス	971.15	30	23	17	2001	75.44	2
商業	742.22	23	24	18	2002	31.50	1
住宅	575.98	17	52	38	2003	0.00	0
物流	640.81	19	20	14	2004	0.00	0
ホテル	320.49	10	13	10	2005	30.30	2
ヘルスケア	38.34	1	4	3	2006	24.14	2
総合計	3,288.99	100	136	100	2007	111.06	3
					2008	67.30	5
					2009	23.20	1
					2010	140.82	12
					2011	10.23	2
					2012	103.13	7
					2013	594.54	16
					2014	216.94	15
					2015	496.48	16
					2016	416.55	13
					2017	344.40	12
					2018	275.86	13
					2019	190.51	6
					2020	136.59	8
					合計	3288.99	136
県別内訳							
県名	金額(億円)	%	件数	%			
青森県	145.70	4	5	4			
秋田県	48.41	1	4	3			
岩手県	244.93	8	12	9			
宮城県	2,600.23	80	102	75			
山形県	42.50	1	3	2			
福島県	207.22	6	10	7			
合計	3,288.99	100	136	100			
全国対比							
全国	19.52兆円		4198件				
東北	3288.99億円		136件				
比率	1.68%		3.24%				

VIII. 仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2020年4月30日現在)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2020年4月現在)																			【アセットブレインズ調査】	
種類/年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年4月			
	件数	%	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	21	28	7	32	
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	6	27	
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	6	27	
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	2	9	
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	1	5	
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0	
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100	22	100	
金額	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	266.38	25	94.00	31	
	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	144.79	13	47.19	15	
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	353.70	41	200.51	19	246.80	23	115.78	38	
	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	300.35	28	39.33	13	
	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	107.80	10	10.00	3	
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	12.80	1	14.40	2	44.00	4	8.50	1	0.00	0	
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	25.98	3	0.00	0	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	1074.62	100	306.30	100	

2020年4月・事業用不動産取引状況【単位：億円】

【種類別内訳】					【買主地域別内訳】			
種 類	件 数	構成比	単 位 億 円			金額	件数	
			金 額	構成比				
土 地	7	32.0	94.00	31.0	宮城県	131.92	12	
マンション	6	27.0	47.19	15.0	青森県			
ビ ル	6	27.0	115.78	38.0	秋田県	10.00	1	
商業施設	2	9.0	39.33	13.0	岩手県			
物流施設	1	5.0	10.00	3.0	山形県			
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	福島県			
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	164.38	9	
合 計	22	100.0	306.30	100.0	合 計	306.30	22	
【売主・買主別内訳】								
	売 主				買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	1	5.0	5.40	2.0	2	9.0	21.98	7.0
ファンド会社	2	9.0	20.00	7.0	3	13.0	81.40	26.0
デベロッパー	2	9.0	62.50	20.0	5	23.0	79.00	26.0
不動産会社	7	32.0	60.76	20.0	5	23.0	36.50	12.0
法 人	8	36.0	142.00	46.0	7	32.0	87.42	29.0
個 人	2	9.0	15.64	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合 計	22	100.0	306.30	100.0	22	100.0	306.30	100.0
不動産関係取引	12	55.0	148.66	48.0	15	68.0	218.88	71.0
信託受益権取引	6件(27%)120.38億円(39%)							

前年同時期比較(2020.04)

件数:22件／前年:18件(+4件・122%)

金額:306.30億円／前年:313.81億円(-7.5億円・98%)

2019年4月・事業用不動産取引状況【単位:億円】									
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】				
種類	件数	構成比	単位 億円		宮城県	金額	件数	青森県	件数
			金額	構成比					
土地	4	22.0	55.60	18.0	60.4	9	0	0	0
マンション	5	28.0	29.31	9.0	0	0	0	0	0
ビル	4	22.0	75.70	24.0	0	0	0	0	0
商業施設	4	22.0	144.70	46.0	0	0	0	0	0
物流施設	0	0.0	0.00	0.0	0	0	0	0	0
ホテル	1	6.0	8.50	3.0	253.41	9			
その他	0	0.0	0.00	0.0					
合計	18	100.0	313.81	100.0	合計	313.81	18		
【売主・買主別内訳】									
売主					買主				
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	
J-REIT	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	8.0	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	156.31	82.0	
信託受益権取引	6件(33%)190.71億円(61%)								

2020年4月・事業用不動産取引状況【単位:億円】									
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】				
種類	件数	構成比	単位 億円		宮城県	金額	件数	青森県	件数
			金額	構成比					
土地	7	32.0	94.00	31.0	131.92	12			
マンション	6	27.0	47.19	15.0	10.00	1			
ビル	6	27.0	115.78	38.0					
商業施設	2	9.0	39.33	13.0					
物流施設	1	5.0	10.00	3.0					
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	164.38	9			
その他	0	0.0	0.00	0.0					
合計	22	100.0	306.30	100.0	合計	306.30	22		
【売主・買主別内訳】									
売主					買主				
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	
J-REIT	1	5.0	5.40	2.0	2	9.0	21.98	7.0	
ファンド会社	2	9.0	20.00	7.0	3	13.0	81.40	26.0	
デベロッパー	2	9.0	62.50	20.0	5	23.0	79.00	26.0	
不動産会社	7	32.0	60.76	20.0	5	23.0	36.50	12.0	
法人	8	36.0	142.00	46.0	7	32.0	87.42	29.0	
個人	2	9.0	15.64	5.0	0	0.0	0.00	0.0	
合計	22	100.0	306.30	100.0	22	100.0	306.30	100.0	
不動産関係取引	12	55.0	148.66	48.0	15	68.0	218.88	71.0	
信託受益権取引	6件(27%)120.38億円(39%)								

仙台圏の事業用不動産取引状況(2019年12月現在)【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の推移

■ **2019年12月現在:取引件数 74件(前年72件)、取引金額 1074.62億円(前年1056.03億円)**

■ **前年同期対比 : 取引件数 +2件(104%)、取引金額 +18.59億円(102%)**

● 物件不足との感覚が強いが取引件数、取引金額とも前年より増加しており好調さを継続している。

■ 種類別内訳: マンション・商業施設の取引件数、金額が増加している。

反面、土地・物流施設の取引件数が減少している。(土地32件→21件)→物件不足

2. 売主・買主別の内訳

■ 売主: 不動産関連会社の売主が増加(32件→43件) = 「売れどき」売却時期のタイミング等が影響

■ 買主: 一般法人の購入意欲が旺盛で増加している(26件→29件) = 潜在的な購入層の登場

※ **J-REITの取得・売却が活発化(取得9件208億円・売却11件179億円) 合計20件388億円**

■ **信託受益権取引が増加している(件数25件、全体の34%・金額486億円、全体の45%)**

3. 今年の特徴

■ 10億円以上の取引件数が33件あり全体の45%を占めている。→買主は首都圏関係者が大半

■ 本データに反映されない3億円未満の物件の成約が減少している。背景には金融機関の融資環境の厳格化が影響しており、物件がだぶついている状況にあり、当面継続するものと思われる。

4. 今後の見通し

■ 絶好な売却時期だと判断している売主と、物件不足を補うため地方都市への投資を進めている首都圏のJ-REIT・ファンド法人と、地元の潜在的な優良法人の購入意欲が相まって、取引市場は活発化すると予想される。

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“潮目が変わりつつ状況”にあると思われ売買のタイミングは、金融動向等を踏まえた見極めが重要となる。

2019年12月・事業用不動産取引状況【単位：億円】

【種類別内訳】					【買主地域別内訳】			
種類	件数	構成比	単位 億円			宮城県	金額	件数
			金額	構成比				
土地	21	28.0	266.38	25.0		313.7	30	
マンション	19	26.0	144.79	13.0		0	0	
ビル	14	19.0	246.80	23.0		9.5	1	
商業施設	17	23.0	300.35	28.0		10	2	
物流施設	2	3.0	107.80	10.0		0	0	
ホテル	1	1.0	8.50	1.0		15	2	
その他	0	0.0	0.00	0.0		その他	726.42	39
合計	74	100.0	1074.62	100.0		合計	1074.62	74
【売主・買主別内訳】								
	売主				買主			
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比
J-REIT	11	15.0	178.89	16.0	9	12.0	208.40	19.0
ファンド会社	7	10.0	161.01	15.0	12	16.0	143.84	13.0
デベロッパー	7	10.0	149.00	14.0	10	14.0	148.08	14.0
不動産会社	18	24.0	173.77	16.0	13	18.0	118.50	11.0
法人	26	35.0	328.95	31.0	29	39.0	427.80	40.0
個人	5	6.0	83.00	8.0	1	1.0	28.00	3.0
合計	74	100.0	1074.62	100.0	74	100.0	1074.62	100.0
不動産関係取引	43	58.0	662.67	62.0	44	59.0	618.82	58.0
信託受益権取引	25件(34%) 486.04億円(45%)							

前年同時期比較(2019.12)

件数:74件／前年:72件(+2件・104%)

金額:1074.62億円／前年:1056.03億円(+18.59億円・102%)

2018年12月・事業用不動産取引状況【単位:億円】									
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】				
種類	件数	構成比	単位 億円		宮城県	金額	件数	青森県	秋田県
			金額	構成比					
土地	32	45.0	498.14	47.0	465.41	40	8.0	0.0	0.0
マンション	6	8.0	65.28	6.0			0.0	0.0	0.0
ビル	14	20.0	200.56	19.0			0.0	0.0	0.0
商業施設	11	15.0	102.70	10.0			0.0	16.5	3.0
物流施設	8	11.0	145.40	14.0			7.0		1.0
ホテル	1	1.0	44.00	4.0			559.12		27.0
その他	0	0.0	0.00	0.0					
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				
	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12月・事業用不動産取引状況【単位:億円】									
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】				
種類	件数	構成比	単位 億円		宮城県	金額	件数	青森県	秋田県
			金額	構成比					
土地	21	28.0	266.38	25.0	313.7	30	0	0	0
マンション	19	26.0	144.79	13.0			0	9.5	1
ビル	14	19.0	246.80	23.0			0	10	2
商業施設	17	23.0	300.35	28.0			0	0	0
物流施設	2	3.0	107.80	10.0			15		2
ホテル	1	1.0	8.50	1.0			726.42		39
その他	0	0.0	0.00	0.0					
合計	74	100.0	1074.62	100.0	合計	1074.62	74		
【売主・買主別内訳】									
売主					買主				
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	
J-REIT	11	15.0	178.89	16.0	9	12.0	208.40	19.0	
ファンド会社	7	10.0	161.01	15.0	12	16.0	143.84	13.0	
デベロッパー	7	10.0	149.00	14.0	10	14.0	148.08	14.0	
不動産会社	18	24.0	173.77	16.0	13	18.0	118.50	11.0	
法人	26	35.0	328.95	31.0	29	39.0	427.80	40.0	
個人	5	6.0	83.00	8.0	1	1.0	28.00	3.0	
合計	74	100.0	1074.62	100.0	74	100.0	1074.62	100.0	
不動産関係取引	43	58.0	662.67	62.0	44	59.0	618.82	58.0	
信託受益権取引	25件(34%) 486.04億円(45%)								

取引情報 (2020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(中央4)勅使河原ビル	青葉区中央4-4-4	約270坪	P	D
2	L	NHK仙台放送局①	青葉区錦町1-209	5184.5	C	D
3	L	NHK仙台放送局②	青葉区錦町1-218	1101.64	C	D
4	L	NHK仙台放送局③	青葉区上杉3-112	1506.5	C	D
5	L	売地(名掛丁)	宮城野区名掛丁203-11	509.6	E	E
6	L	土地(支倉町2)	青葉区支倉町2	約470坪	E	E
7	L	土地(本町2)	青葉区本町2-8-12	約550坪	F	D
8	MS	RENATO広瀬通	青葉区国分町2-2-8	SRC9FB1/38戸	F	C
9	MS	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂字石止45-2	RC5F	J	F
10	MS	グランマスト広瀬通	青葉区立町2-14	RC13F	E	J
11	MS	ボナール錦町	青葉区錦町2-4-16	RC8F/42戸	P	C
12	MS	ハynes片平	青葉区片平1-3-36	SRC10F/35戸	E	E
13	MS	ペアレス泉高森パーク	泉区高森2-1	RC6F/116戸	D	E
14	B	インテリックスビル	青葉区本町1-6-23	SRC10FB1	E	C
15	B	仙台中央ビル	青葉区一番町2-8-12	RC9F	C	C
16	B	社の都信金・中央支店	青葉区中央1-6-28	S8F	C	C
17	B	ヒューマン青葉通ビル	青葉区一番町3-3-7	SRC10FB1	C	C
18	B	仙台花京院テラス	青葉区花京院1-11-1	S9F	D	F
19	B	幕田	若林区卸町2-8-12	1642.59	C	E
20	S	MIキューブ仙台クリスロード	青葉区中央2-2-24	S4F	E	J
21	S	マックスマクタビル	青葉区中央3-6-8	S8F	C	F
22	BR	SEIYU仙台センター	宮城野区扇町4-3-15	14428.36	E	C

取引情報 (種類別) 2019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:P・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	1740.66㎡	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	E
4	L	売地(本町2)	青葉区本町2-6-23	304.5㎡	E	C
5	L	売地(上杉1丁目)	青葉区上杉1-3	352.8坪	D	C
6	L	売地(台原5丁目)	青葉区台原5-407-1	4929.36㎡	E	D
7	L	売地(茂麻)	太白区茂麻	1万坪	C	D
8	L	売地(田子西2)	宮城野区田子西2	6000坪	C	D
9	L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-320-1	301.9㎡	E	D
10	L	売地(八本松2)	太白区八本松2	2024.15㎡	E	C
11	L	売地(卸町)	若林区卸町4-8-5	6861.22㎡	C	C
12	L	売地(西中田4)	太白区西中田4-2	1000坪	P	D
13	L	売地(あすと長町3)	太白区あすと長町3-1-2	16297.31㎡	D	C
14	L	売地(春日町)	青葉区春日町11-4	706.84㎡	C	C
15	L	売地(車町)	宮城野区車町102-8	641.39㎡	C	D
16	L	売地(北目町)	青葉区北目町6-1	536.39㎡	C	D
17	L	売地(六丁の目南町)	若林区六丁の目南町9-1	約1000坪	C	C
18	L	売地(多賀城市宮内1)	多賀城市宮内1-73-2	21915.09㎡	D	C
19	L	売地(南町通り)	仙台市中央3-8-1	1508.19㎡	P	D
20	L	売地(卸町2丁目)	若林区卸町2-1-9	約2000坪	C	D
21	L	売地(長町6丁目)	太白区長町6-836-9	2278.43㎡	E	C
22	MS	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉1-3-25	RC10F	J	C
23	MS	コンフォート上杉	青葉区上杉6-8-35	RC10F	E	C
24	MS	ドミニ小田原	宮城野区小田原1-3-3	RC8F・78戸	F	J
25	MS	山谷物産ビル	青葉区上杉1-7-1	RC6F	C	C
26	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1-10	SRC11F	F	C
27	MS	HF仙台長町レジデンス	太白区長町3-4-20	SRC13F	E	J
28	MS	レジディア榴岡公園	宮城野区原町南目字町144	RC10F	F	J
29	MS	D-ROOMあすと長町Ⅰ～Ⅷ	太白区あすと長町3-1-1	S3F	D	P
30	MS	エルスタンザ八幡	青葉区八幡3-17-20	RC6F	E	C
31	MS	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3-3-28	RC14F/92戸	E	J
32	MS	KDXレジデンス仙台駅東	宮城野区鉄砲町西2-3	RC12F	F	J
33	MS	グランマン七福	太白区富沢南2-20-6	RC5F	J	J
34	MS	リビングステーション東仙台	宮城野区新田2-18-25	RC6F	E	J
35	MS	ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3-25-25	RC7F	J	J
36	MS	グリーンパニク小松島	青葉区小松島2-9-5	SRC10F	F	J
37	MS	ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2-22-30	RC5FB1	J	J
38	MS	リビングステーション南仙台	太白区西中田4-3-5	SRC10F	J	J
39	MS	高砂閣式番館	宮城野区高砂1-1-15	S10F	E	J
40	MS	HF仙台本町レジデンス	仙台市青葉区本町2-9-12	RC10F	E	J
41	B	NAIVS仙台ビル	宮城野区榴岡5-12-55	SRC6F	C	C
42	B	宮城第一信金	青葉区中央3-5-17	SRC7FB1	C	C
43	B	MKビル	青葉区一番町2-8-19	SRC8F	E	C
44	B	タケタ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	C	C
45	B	タケタ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	C	C
46	B	仙台SEビル	青葉区一番町1-5-16	RC7F	D	C
47	B	ICRビル	青葉区南吉成6-6-3	RC3F	C	C
48	B	大木青葉ビル	青葉区二日町9	RC7F	E	C
49	B	仙台南町通ビル	青葉区中央3-6-12	SB18F	E	C
50	B	第二河北ビル	青葉区五橋1-1-10	RC9FB1	E	C
51	B	シエロ仙台東ロビル	宮城野区榴岡4-12-1	S8F	D	C
52	B	仙台興和ビル	青葉区一番町2-4-1	RC15FB2	D	C
53	B	猪飼ビル	宮城野区榴岡2-1-4	RC5F	D	C
54	B	仙信ビル	青葉区中央1-6-27	SRC9FB1	E	C
55	B	OIDビル	青葉区一番町4-2-4	SRC5FB1	C	C
56	B	仙和ビル	青葉区中央2-2-14	S1F	C	C
57	B	ソラブラザ(持分51%)	青葉区花京院1-2-15	S15F	J	C
58	B	イオン仙台中山	泉区南中山1-35-40	SRC4F	C	C
59	B	支倉メディアカルビル	青葉区支倉町1-31	S6F	C	C
60	B	千足屋ビル	青葉区一番町3-6-11	RC8FB1	C	C
61	B	白松がモナカ本舗駅前店	青葉区中央3-1-23	S2F	C	C
62	B	ヒルブラザ鶴ヶ谷	宮城野区鶴ヶ谷2-1-15	S1F×6棟	D	C
63	B	ファミリーマート仙台本町通り	青葉区本町通2-36	S1F	E	C
64	B	ニユー国分町ビル	青葉区国分町2-12-1	RC5FB1	E	C
65	B	白松がモナカ中央店	青葉区中央2-1-26	S2F	E	C
66	B	同興ビル	青葉区二日町17-18	RC5F	P	E
67	B	エーピーパーキング	青葉区大町1-2-20	221台	D	D
68	B	東一センタービル	青葉区一番町4-9-18	RC8FB1F	C	E
69	B	仙台東Kビル	宮城野区新田東3-5-2	S3F他	C	E
70	B	510ビル	青葉区本町2-4-8	S5F	C	E
71	B	名取サンキ	名取市杜せきのした5-20-1	S3F他	E	E
72	BR	プロジストパーク仙台泉2	泉区明通3-3-1	RC4F	J	J
73	BR	Dプロジクト仙台南	岩沼市空港南3-2-39	S-2F	J	C
74	H	ユニゾイン仙台	青葉区中央4-8-6	RC7F・246室	F	F

IX.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

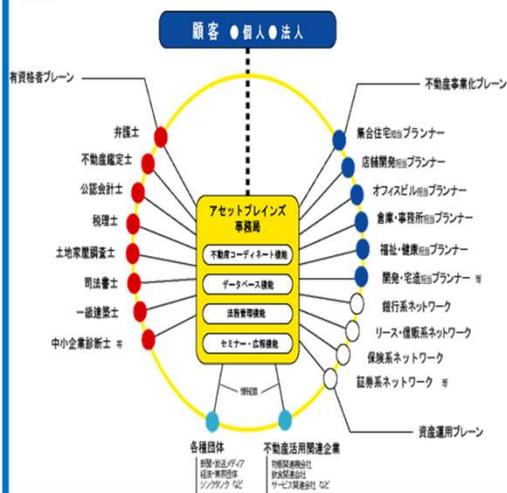
「すべてはお客様とその利益のために」をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング&コーディネート機構です。フリー&フェア=中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なプレーンを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●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.aoune-net.jp

アセットブレインズ仙台ネットワーク 活動方針

プロジェクトテーマ

A・不動産証券化ビジネス

- 不動産証券化に関する各種データの整備とマニュアル作成
- ① 地方都市における不動産証券化に関する啓蒙活動とセミナーの開催
- ② 東北地区特化型不動産ファンド事業の推進と「みちのくREIT」の設立
- ③ オープンセミナー『不動産ファンドフォーラムイン仙台』の開催

B・高齢者関連ビジネス

- 民間企業が参入できる高齢者関連ビジネスの研究
- ① 「高齢者の住宅環境と老後の資産運用を考える会」の設立
- ② 健康者老人の為のシルバーライフプランナーの育成
- ③ 「新・エルダー市場」向け会員情報サービス事業の推進

C・企業支援ビジネス

- CRE(企業不動産)戦略に関する研究とCREマネジメントの推進
- ① 地方都市におけるCRE戦略の啓蒙活動とセミナーの開催
- ② CREマネジメントに関する調査・研究事業及び情報システム開発事業
- ③ 「みちのくCRE研究会」の設立及びCREマネジャーの育成

例会・オープンセミナーの開催

- 会員の知識の向上とネットワーク化を目的として2ヶ月に1回程度「例会」を開催
会員及び関係者からタイムリーなテーマを選択
- 一般法人を対象として、各種団体と提携したオープンセミナーや研修会を開催

【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

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。

1998年「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』『不動産市場動向セミナー』『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』

『金融機関向け研究会』『不動産会社社員研修会』『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』

『東京商エリサーチ/TSR情報B's』『東北ジャーナル』

『総合ユニコム/月刊プロバティマネジメント誌』『日経不動産マーケット誌』『週刊ダイヤモンド』他

【定期レポート】『仙台・東北圏の最新不動産事情』 他



X.「信頼の企業」を目指すナカリグループ



「信頼の企業」を目指すナカリグループ



オールライスメーカーとしての役割を担うために「川上から川下まで」の一貫体制をとるの発想に沿って、米穀登録小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大型炊飯センター「ボン・リー宮城(株)」を設立いたしました。さらにお取引先の店舗開発を行う不動産会社「(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。

米穀集荷・加工・精米販売を中心に約90年の歴史を誇るオールライスメーカー「ナカリ(株)」を中核に、米穀事業、不動産事業にウイングを広げるナカリグループ。堅実経営をモットーに信頼の企業づくりを目指しています。

ナカリ株式会社は、大正12年(1923年)ササニシキをはじめとする良質米の産地、中新田町に「中利商店」として誕生しました。以来、約80年にわたって業容を拡大し、日本屈指の米どころ・大崎耕土の豊かな実りを幅広く集荷し、保管、加工、販売するトータルなオールライスメーカーへと成長してまいりました。地元の宮城県内はもとより、東北全域へ、さらには日本全国に販売網を広げる一方、備蓄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。

堅実経営をモットーに「信頼の企業」を目指すナカリグループ、皆様のお役に立つべく努力いたしてまいりますので、益々のご支援、ご愛顧をお願い申し上げます。



会社概要



Nakari Co., Ltd.
All Rice Maker
ナカリ株式会社
901-4271 宮城県加美郡加美町羽場字山島川原九番20番地の4
TEL (0229) 63-3167 (代)
FAX (0229) 63-7528
e-mail info@nakari.jp

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	8,000万円
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ●米穀販売部 各種米穀の製造及び販売 (一般主食米、炊飯米、無洗米、清酒用酒米、味噌用米、米菓用米、焼酎用米、ビール用米、ペット用米、他) ●米穀集荷業務部 全米連集荷、農業資材等 ●営業倉庫部 農水省指定営業倉庫(備蓄米保管) ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●タカラ米穀株式会社 米穀小売業(所在地:富谷市) ●有限会社宮城ライス 米穀卸売業(所在地:仙台市泉区) ●ボン・リー宮城株式会社 ご飯の炊飯会社(所在地:利府町) ●株式会社ナカリエステート 不動産の総合コンサルタント(所在地:仙台市泉区) ●株式会社アーバン開発 不動産の企画・管理(所在地:仙台市泉区)
主要取引先	商社・米菓メーカー・酒造メーカー(日本酒・焼酎・ビール)・味噌メーカー・全国米穀卸売小売業者 他
取引銀行	七十七銀行・三井住友銀行・三菱東京UFJ銀行 他
従業員数	65名(グループ計150名)
売上高	77億(グループ計165億) 平成30年度実績
敷地面積	本社及び第1・2低温倉庫、10号倉庫(11,550m ²) 第3・5低温倉庫、8号倉庫(9,900m ²) 第1・2ライスセンター、BG無洗米工場(13,200m ²)



“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

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

会社概要

- ・所在地：〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号
TEL：022-375-9424 FAX：022-374-4569
- ・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（ナカリグループ不動産事業・総括責任者）
- ・事業内容
【ナカリグループ所有不動産の資産管理・運用全般】
【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・事業用不動産の企画仲介業務、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

主催団体 “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」

HP : <http://www.asset-b.net> Mail: asset-b@ac.auone-net.jp
TEL : 022-773-6685 FAX : 022-374-4569

- ・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100名
- ・例会：タイムリーなテーマにて例会やオープンセミナーを開催
- ・定期レポート：「仙台・東北圏の最新不動産事情」他

賃貸マンション “「アーバンシリーズ」PM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

TEL : 022-371-6860 FAX : 022-374-4569

- ・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

●賃貸事業

物件名称	規模	構造	建物面積
アーバンハイツ上杉	29戸	RC造6階建	1,219㎡
アーバンハイツ青山	28戸	RC造3階建	633㎡
アーバンハイツ舘町	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㎡
アーバンハイツ泉中央	8戸	木造2階建	185㎡
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・II	14戸	木造2階建	325㎡・173㎡
アーバンプラザ花京院	42戸	RC造10階建	3,318㎡
アーバンライフ菅竹	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㎡
ノーブルプレイス北四番丁	84戸	RC造12階建	3,127㎡
KDXレジデンス勾当台	27戸	RC造10階建	1,825㎡
510ビル	商業ビル	鉄骨造5階建	2,570㎡

