

『不動産市場動向セミナー2021イン仙台』

仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情

“データーから読み取る不動産の動向について”

2021年5月28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・レポート:新型コロナウイルス関係資料
- 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.通行量調査
 - ⑧.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2020年】



わが国の不動産投資市場規模

【ニッセイ基礎研究所・2021.3.12】

■「収益不動産」:約272兆円 「投資適格不動産」:約171兆円

●証券化不動産:44.4兆円(REIT:23.3兆円／私募ファンド:21.1兆円)

※収益不動産の16%、投資適格不動産の26%が証券化された。

わが国の不動産投資市場規模・用途別

項 目	収益不動産	構成比	J-REIT	構成比	割合
単 位	兆円	%	兆円	%	%
オフィス	99.5	37	9.12	43	9.2
賃貸住宅	64.9	24	3.36	16	5.2
商業施設	71.1	26	3.36	16	4.7
物流施設	23.9	9	3.71	17	16
ホテル	12.9	5	1.80	8	14.0
合 計	272.3	100	21.4	100	

※割合：J-REIT保有資産の占める割合

わが国の不動産投資市場規模・地域別

県 別											
項 目	合 計	東京都	神奈川県	愛知県	大阪府	兵庫県	広島県	福岡県	宮城県	北海道	その他
オフィス(兆円)	99.5	58.5	5.1	4.4	9.3	2.3	0.8	2.4	1.0	1.8	13.9
構成比(%)	100.0	59.0	5.1	4.4	9.3	2.3	0.8	2.4	1.0	1.8	13.9
賃貸住宅(兆円)	64.9	26.8	6.1	2.9	7.8	2.3	0.9	2.5	0.7	1.6	13.3
構成比(%)	100.0	41.4	9.5	4.6	12.0	3.6	1.4	3.8	1.1	2.5	20.1
地 域 別											
項 目	合 計	関 東	中部・北陸	近畿	中国・四国	九州・沖縄	東北・北海道				
商業施設(兆円)	71.1	32.6	8.8	14.0	3.8	5.9	6.0				
構成比(%)	100.0	47.0	12.0	20.0	5.0	8.0	8.0				
物流施設(兆円)	23.9	11.6	2.8	5.2	0.9	2.0	1.4				
構成比(%)	100.0	49.0	12.0	21.0	4.0	8.0	6.0				
ホテル(兆円)	12.9	5.4	1.7	2.7	0.6	1.2	1.3				
構成比(%)	100.0	42.0	13.0	20.0	5.0	10.0	10.0				

Ⅰ－2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2020年8月1日】

不動産証券化の実態調査			【国土交通省 2020年】		
証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移			単位：10億円		
項目	年	取得金額	J-REIT	不動産特定共同事業法	その他私募ファンド
取 得	2010	2,195	604	154	1,437
	2011	2,340	792	183	1,366
	2012	3,345	1,555	159	1,631
	2013	4,394	2,237	79	2,077
	2014	5,513	2,080	134	3,299
	2015	5,368	2,066	137	3,165
	2016	4,830	2,319	160	2,351
	2017	4,767	1,833	202	2,732
	2018	4,735	2,009	92	2,634
	2019	4,116	1,718	181	2,218
項目	年	譲渡金額	J-REIT	不動産特定共同事業法	その他私募ファンド
譲 渡	2010	2,966	225	158	2,583
	2011	2,998	111	142	2,744
	2012	4,045	58	134	3,853
	2013	5,949	142	207	5,600
	2014	7,290	181	154	6,954
	2015	5,673	223	78	5,372
	2016	5,009	214	119	4,677
	2017	4,196	463	94	3,639
	2018	4,112	287	113	3,712
	2019	3,869	262	72	3,535
※J-REIT（私募リートを含む）・その他私募ファンドは推定値					

都道府県別の実績

都道府県別の取得実績の推移										
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
東京都	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292
東京都以外	67	67	45	53	50	35	40	39	40	45.1
大阪府	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356
	33	33	55	47	50	65	60	61	60	54.9
大阪府	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52
	5.4	6.2	10.2	8	6.5	9.8	12	8.4	10.5	8
神奈川県	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57
	6	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5	8.8
愛知県	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39
	3.3	3.5	6.5	4.7	5.2	4.7	6.9	5.5	4.9	6
千葉県	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33
	3.8	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7	5.1
埼玉県	5	3	20	15	18	24	17	26	18	27
	2.7	1.2	5.6	2.6	3.2	4.5	2.9	4.8	2.9	4.2
兵庫県	3	7	15	13	16	18	22	16	21	12
	1.6	2.7	4.2	2.2	2.9	3.4	3.8	2.9	3.4	1.9
北海道	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18
	2.7	1.6	2.5	1.6	3.2	4.7	3.4	2.9	3.2	2.8
宮城県	2	5	1	18	12	16	15	11	9	8
	1.1	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5	1.2
福岡県	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19
	1.1	2.7	3.4	3.1	4.1	3.4	3.6	6.2	6.3	2.9
京都府	3	3	5	7	9	8	9	9	11	16
	1.6	1.2	1.4	1.2	1.6	1.5	1.5	1.6	1.8	2.5
広島県	1	0	6	6	5	7	4	8	5	8
	0.5	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8	1.2
その他	5	9	22	41	46	76	60	63	71	67
	2.7	3.5	6.2	7.1	8.3	14.3	10.3	11.5	11.5	10.3
合計	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
上段	取得件数									
下段	割合：％									

2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

8

2021/5/25

アセットブレインズ仙台ネットワーク

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の推移)										
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
オフィス	300	204	486	705	979	758	873	746	726	400
	40.6	20.8	28.4	30.4	44.2	34.4	35.2	36.6	34.6	21.1
住宅	218	220	332	355	351	320	353	237	201	238
	29.5	22.5	19.4	15.3	15.9	14.5	14.2	11.6	9.6	12.5
商業施設	102	99	262	496	361	264	379	196	218	203
	13.8	10.1	15.3	21.4	16.3	12	15.3	9.6	10.4	10.7
物産施設	4	27	522	482	267	401	427	524	402	549
	0.6	2.7	30.5	20.8	12.1	18.2	17.2	25.7	19.1	28.9
ホテル	4	22	19	54	140	279	311	211	309	367
	0.6	2.3	1.1	2.3	6.3	12.7	12.5	10.4	14.7	19.3
ヘルスケア	0	0	0	0	30	36	22	6	57	10
	0	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7	0.5
複合施設	0	0	45	129	25	41	26	21	12	0
	0	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6	0
その他	110	406	46	95	61	104	89	95	175	131
	15	41.5	2.7	4.1	2.7	4.7	3.6	4.7	8.3	6.9
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：％									

2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

9

7

II.J-REITの現状(2021年03月現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT・ポートフォリオ(2021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	62	4,291	14,398,010	20,288,013	8,178,386	3,411,386	2,861,839	3,683,988	1,631,434	261,028	259,951
2021.03	61	4,309	16,348,452	20,639,385	8,397,492	3,389,047	2,879,788	3,790,788	1,631,764	267,798	282,563
件 数					1,014	549	1,797	452	311	136	50
J-REIT+私募REIT 資産合計(2021.03現在)											
J-REIT	61	4,309		20兆6394億	8兆3975億	3兆3890億	2兆8798億	3兆7908億	1兆6318億	2678億	2826億
私募REIT	38	1,082		4兆1791億	1兆7277億	5785億	8126億	7658億	2514億	その他:432億	
合 計	99	5,391		24兆8185億	10兆1252億	3兆9675億	3兆6924億	4兆5566億	1兆8832億	2678億	3258億
構成比				100%	40.80%	16.00%	14.90%	18.40%	7.60%	1.10%	1.30%

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2021. 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)	8.40	3.39	2.88	3.80	1.63	0.27	0.28
比率(%)	40.7	16.4	14.0	18.4	7.9	1.3	1.4

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2021. 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)	6.60	3.26	4.93	3.03	0.96	0.91	0.63	0.28
比率(%)	32.0	15.8	23.9	14.7	4.6	4.4	3.0	1.4

《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

J-REITの動向(2021.03)

2021年3月末日現在

61銘柄、時価総額16.35兆円、資産総額20.64兆円、物件数4,309件

資産内訳: 事務所 8.34兆円、住宅 2.88兆円、商業施設 3.38兆円、物流施設 3.79兆円、
ホテル 1.63兆円、ヘルスケア 2,678億円、その他 2,826億円

①資産取得額: 4,434億円 54件 (前年: 4,740億円 102件)

②新規上場銘柄【なし】(前年: なし)

・公募増資: 813億円 5件 (前年: 18.38億円 11件)

③物件動向(1月~3月)

「物件取得」 4,434億円 54件 (前年: 4,740億円/102件) 306億円減少、48件減少

「物件譲渡」 1,138億円 28件 (前年: 895億円/19件) 243億円減少、9件増加

2021/5/22

アセットブレイクス仙台ネットワーク

10

J-REITの動向(2020.12)

2020年12月末日現在

62銘柄、時価総額14.40兆円、資産総額20.23兆円、物件数4,291件

資産内訳: 事務所 8.18兆円、住宅 2.86兆円、商業施設 3.41兆円、物流施設 3.68兆円、
ホテル 1.63兆円、ヘルスケア 2,610億円、その他 2,600億円

①資産取得額: 1兆3,932億円 290件 (前年: 1兆4,222億円 323件)

②新規上場銘柄【なし】(前年: 965億円 3件)

・公募増資: 6,002億円 24件 (前年: 5,289億円 30件)

③物件動向(1月~12月)

「物件取得」 1兆3,932億円 290件 (前年: 1兆4,222億円・323件) 290億円減少、33件減少

「物件譲渡」 2,833億円 113件 (前年: 3,112億円・92件) 279億円減少、21件増加

2021/5/22

アセットブレイクス仙台ネットワーク

12

J-REIT 地域別内訳（2021年1-3月期・取得／譲渡）【アイビー総研】

	項 目	合 計	東京都	関 東	近 畿	中部・北陸	九州・沖縄	北海道・東北	中国・四国
取得	金額(百万円)	443,616	284,368	121,596	20,945	10,508	4,349	0	1,850
	構成比(%)	100	64.1	27.4	4.7	2.4	1.0	0	0.4
	件 数	55	21	16	7	5	4	0	2
	構成比(%)	100	38.2	29.1	12.7	9.1	7.3	0	3.6
譲渡	金額(百万円)	97,573	61,524	9,650	16,254	0	2,665	5,570	1,910
	構成比(%)	100	63.1	9.9	16.6	0	2.7	5.7	2.0
	件 数	21	12	2	3	0	1	2	1
	構成比(%)	100	57.1	9.5	14.3	0	4.8	9.5	4.8

	項 目	合 計	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	茨城県	愛知県	大阪府	兵庫県	滋賀県	福岡県	鹿児島県	北海道	広島県
取得	金額(百万円)	443,616	284,368	8,522	70,444	21,730	20,900	10,508	6,189	11,158	3,598	3,679	670	0	1,850
	件 数	55	21	6	6	3	1.0	5	3	3	1	3	1	0	2
譲渡	金額(百万円)	97,573	61,524	8,600	1,050	0	0	0	16,254	0	0	2,665	0	5,570	1,910
	件 数	21	12	1	1	0	0	0	3	0	0	1	0	2	1

上場インフラファンドの資産規模

【三井住友トラスト基礎研究所2021.3.31】

■ 2021年3月末現在:7法人、時価総額1600億円、資産総額2817.8億円、176件

投資法人名	コード	上場	保有資産 (億円)	件数	スポンサー
タカラレーベン・インフラ	9281	2016.6.02	501.7	38	(株)タカラレーベン
いちごグリーン・インフラ	9282	2016.12.01	114.8	15	いちご(株)
日本再生可能エネルギー・インフラ	9283	2017.3.29	419.8	55	リニューアブル・ジャパン(株)
カナディアン・ソーラー・インフラ	9284	2017.10.30	800.0	25	カナディアン・ソーラー・プロジェクト(株)
東京インフラ・エネルギー	9285	2018.9.27	197.9	11	東京インフラ・ホールディングス(株)
エネクス・インフラ	9286	2019.2.13	587.5	7	伊藤忠エネクス(株)
ジャパン・インフラファンド	9287	2020.2.20	196.1	25	丸紅(株)

Ⅲ.私募リート資産規模の推移

【不動産証券化協会2021.3.31】

■ 2021年3月末現在:38投資法人、資産総額4兆1,791億円、1,082物件

年	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021. 03
投資法人数	5	6	10	15	20	23	28	31	36	38
資産総額 (億円)	2,321	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	28,826	33,578	39,056	41,791

■ 保有資産種別(保有不動産総額:4兆1,791億円)

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)	17,277	8,126	5,785	7,658	2,514	432
比 率(%)	41.3%	19.4%	13.8%	18.3%	6.0%	1.0%

■ 投資家分布状況(出資総額:2兆4,606億円)

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	20.2%	27.7%	36.1%	16.0%

Ⅳ.私募ファンドの現状

「不動産私募ファンドに関する実態調査」2021年1月

【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2021.4.26

1. 私募ファンドとJ-REITの市場規模推移：

2020年 私募ファンド:22.5兆円+J-REIT:20.2兆円=合計 42.7兆円

(単位:兆円)

年	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
私募ファンド	16.1	15.1	15.1	14.8	15.6	17.7	20.2	22.5
J-REIT	11.2	12.6	14.0	15.5	16.5	17.9	19.0	20.2

●投資家の投資意欲は、新型コロナウイルスの影響により一旦は低下しつつあったが、半年前から投資マインドが持ち直している。

■デッド資金調達状況:全体として悪化しているとまでは見てないものの、以前よりレンダーによる案件選別の目は厳しくなっている可能性がある。

■エクイティ資金調達状況:投資家の投資マインドは持ち直しており、海外の機関投資家を中心に投資意欲が高くなっている。

■プロパティタイプ別投資額

「住宅」「物流」が増加、「オフィス」がやや減少、「商業」「ホテル」が減少

V. 参考資料

第43回不動産投資家調査(2020年10月現在) 【(一財)日本不動産研究所】
「各地区の期待利回りについて」2020年10月1日現在、調査対象191社 回収数145社【単位%】
■今後1年間の不動産投資に対する考え方
「積極的に行う」:92%(前回比+6ポイント) / 「当面控える」:11%(前回比▲7ポイント)

種 類	ビ ル	商業施設		賃貸住宅		物流施設		ホテル
地 区	Aクラス	都心型	S C	ワンルーム	ファミリー	シングル テナント	マルチ テナント	宿泊 特化型
東 京	丸の内	銀座地区	東京近郊	城南地区	城南地区	湾岸部	湾岸部	
	3.5	3.5	5.4	4.2	4.3	4.3	4.3	4.6
札 幌	駅前通り	5.4	5.5	6.5	5.5	5.5	---	5.4
仙 台	青葉通り	5.5	5.5	6.5	5.5	5.6	---	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	5.3
大 阪	梅田地区	4.5	4.5	5.8	4.8	5.0	4.8	5.0
広 島	紙屋町	5.7	5.6	6.5	5.7	5.8	---	---
福 岡	天神地区	4.8	5.0	6.0	5.0	5.2	5.0	5.2

※期待利回り=各投資家が期待する採算性に基づく利回り

2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

15

2021/5/25

『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	
年(4月)	仙台市 (青葉通)	東京都 (丸の内)	仙台市 (一番町)	東京都 (銀座)	仙台市	東京都	仙台市 (城南地区)	東京都 (城南地区)	仙台市	東京都 (城南地区)
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

2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

17

アセットブレインズ仙台ネットワーク

15

不動産投資レポート

『不動産クォーターリー・レビュー2021年第1四半期』

2021年5月13日 【ニッセイ基礎研究所】

1. 経済動向と住宅市場

・昨年後半から回復基調にあった経済活動は新型コロナ感染拡大を受けて再び停滞色を強めており、不動産市場の先行きについても不透明感の強い状況が続いている。

・5/18に公表予定の2021年1-3月期の実質GDPは、前期比年率▲3.6%と3四半期ぶりにマイナス成長になったと推計される。

・住宅市場は、立ち直りの動きを見せるなか価格が上昇している。新設住宅着工戸数は▲1.6%減少、首都圏のマンション新規発売戸数は+37.1%増加、中古マンションの成約件数は+12.2%増加した。

2. 地価動向

「地価lookレポート」によると、全国100地区のうち、上昇が「15」横ばいが「47」下落が「38」となり、下落傾向にある。

3. 不動産サブセクターの傾向

① オフィス

・三鬼商事によると、2021年3月の東京都心5区の空室率は13ヵ月連続上昇の5.42%、平均募集賃料は8ヵ月連続下落の21,541円となった。

・コロナ禍の影響が全国に広がるなか、調整幅は東京が最も大きくなっている。

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ものの、頭打ち感もみられる。

③ 商業施設・ホテル・物流施設

・商業セクターは、新型コロナ第3波に伴う2度目の緊急事態宣言を受けて施設売上が減少している。

・2021年3月の小売販売額は、百貨店が▲8.3%、スーパーが▲0.8%、コンビニエンスが▲2.7%となった。

・2021年1-3月累計の延べ宿泊者数はコロナ禍以前の2019年対比で▲54.7%減少した。

・物流施設市場は、首都圏・近畿圏ともに空室率が1%台で、需要環境は引き続き良好である。

4. J-REIT市場

・2021年第1四半期の東証REIT指数は、昨年末比+12.8%となり5ヵ月連続で上昇した。

・J-REITによる物件取得額は4434億円（前年同期比▲6%）となり、例年並みの水準を確保した。

・REIT各社は保有不動産の売却による投資主への利益還元を強化している。

投資家意識調査2021

【CBRE・2021.2】

1.2020年の市場動向

- ・投資額：3兆8480億円（前年比5.2%増加） 件数は前年より20%減少
物流施設と住宅の投資額（1.66兆円）が大幅に増加、商業とホテルが大幅減少
- ・日本の投資家による投資額：2.52兆円（前年比4.5%減少）内、J-REIT 1.35兆円
- ・海外投資家による投資額：1.33兆円（前年比30.0%増加）

2.日本の投資家の投資意欲は旺盛

- ・2021年の投資額が「昨年より増加」と回答した日本の投資家＝44%
- ・海外からのインバウンド投資、東京が2年連続1位、大阪が9位。

3.コロナ禍の投資戦略は「コア」型が中心・「ディストレス」にも注目

- ・「コア」39%「コアプラス」17%「バリューアップ」16%「オポチュニステック」12%
- ・「ディストレス」16%（不良債権化した案件）に注目
- ・主な投資対象：物流施設（33%）がオフィス（29%）を抜き1位。住宅（20%）も上昇

第17回不動産市況アンケート

【ニッセイ基礎研究所・2021.2.2】

回答者数:121名・回収率:60.2%

1.不動産投資市場の景況感

「不動産投資市場全体」: 現在の景況感に対する見解は分かれた。

平常・普通(41%) プラス(34%) マイナス(25%)

「6か月後の景況見通し」: 悲観的な見方がやや強まった。

悪化(36%) 好転(23%) 変わらない(41%)

2.投資セクター選好

「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資セクター」

物流施設(85%) データセンター(54%) 賃貸MS(38%) 太陽光発電施設(30%)

「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資エリア」

東京都心5区(54%) 東京都区部(21%) 福岡市(13%)

3.不動産投資市場のリスク要因

新型コロナ拡大(66%) 国内景気(65%) ニューノーマル(43%) 賃貸市況(23%)

4.不動産格のピーク時期: 既にピークは過ぎたとの見方が増加。

既にピーク(66%) 2021年(18%)

法人による2020年の国内不動産の売買取引

【不動産トピックス2021年3月号・みずほ信託銀行】

【不動産売買実態調査・都市未来総合研究所】

■法人による2020年の国内不動産売買取引：大型取引が大幅に増加
金額：4兆1011億円（前年4兆2340億円・1296億円減少）前年比▲3%
件数：703件（前年比▲19.6%・減少幅が拡大）

※一件当たりの取引額が増加（平均取引額は58億円を超える）
1件当たり100億円以上の取引が総額の72.5%を占める

■「オフィスビル」 超大型取引が急増。取引額：1兆3693億円（前年比8.1%増加）
件数：116件（前年比18.3%減少）自社ビルのセール&リースバック増加

■「住宅」 2020年1－3月期に220棟の超大型取引があり急増。

・以降は従来同様の水準で推移。

■「商業」 超大型の取引が減少、4月以降は従前比で低水準。

・取引額：1017億円（前年比55.6%減少）

■「ホテル」 取引額：260億円（前年比93.5%減少）コロナショックにより取引低調。

■「物流施設」 取引額：8541億円、大型取引の増加に伴い取引総額も大幅に増加。

■「開発用地・遊休地等」 4月以降取引総額が低調化、大型取引も減少。

●大型取引の増加で10－12月期は東京圏の割合が82.7%となった。

【新型コロナウイルスの影響】

区 分	影 響	動 向
不動産市場	・金融・投融資環境の変化 ・投資マインドの低下	・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	・賃料コストの削減・賃貸面積の縮小 ・空室率の上昇	・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	・都市型施設の売上高減少 ・郊外型施設の売上高安定	・EC利用増加に伴い店舗のあり方も変化
住 宅	・賃貸住宅は投資不動産として安定 ・高額物件は需要減退	・失業者による家賃の減額要請・滞納の懸念
物流施設	・テナントとの契約が長期で安定	・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	・観光客の減少により売上高が激減	・新規出店は鈍化
その他	・データセンターの需要増加	
戦 略	※「コロナ禍」におけるCRE（企業不動産）戦略の見直しが急務	

仙台・東北圏の最新不動産事情【2020年】

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	新型コロナの影響は、広く地価にも波及し、約6割の調査地点で下落し、全国平均では3年ぶりに下落に転じた。 宮城県は、住宅地、商業地ともに8年連続で上昇しているが、上昇率は鈍化傾向にある。 仙台市は、中心部の再開発プロジェクトの影響や仙台圏への人口集中により 住宅地で3.7%・商業地で6.9% 上昇した。
住宅着工 戸数	総数 新築 貸家	2020年12月の住宅着工総数は、 14,451件 で前年比-3,140件82%減少。(2019年：17,591件) 2020年12月の持家確認申請件数は、 4,631件 で前年比-634件88%減少。(2019年：5,265件) 2020年12月の貸家確認申請件数は、 5,736件 で前年比-1,993件74%減少。(2019年：7,729件)
マンション	新築	2020年上期供給戸数は 331戸 で前年比-312戸減少、平均価格は 4,778万円 で前年比+738、3万円増加 2020年の新規供給予想は 約800戸 。12月時点での分譲中・販売予定物件は 37物件、総戸数4,316戸
オフィス	売買 賃貸	2020年12月の取引状況は 金額199億円・件数12件 。(2019年：247億円・14件) 2020年12月の平均空室率は、 5.51% 、平均賃料は 9,316円 (2019年：4.19%・9,197円)
レジデンス	売買 賃貸	2020年12月取引状況は 金額69億円・件数10件 。(2019年：145億円・19件) 2020年12月期の空室率は 約88% で入居率は横ばい傾向にある。(2019年：約88%)
商業施設	売買 賃貸	2020年12月取引状況は 金額36億円・件数6件 。(2019年：300億円・17件) 新型コロナの影響で賃料は下落傾向にあり、テナント出店意欲は慎重であり、解約も増加している。
物流施設	売買	2020年12月取引状況は 金額110.億・件数3件 。(2019年：107億円・2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
事業用不動産	売買	2020年12月取引状況は 金額617億円・件数51件 。(2019年：1075億円・74件) 新型コロナウイルスの影響で取引は前年比金額で-458億円・件数で-23件と大幅に減少している。
J-REIT	売買	2020年12月の宮城県の資産総額は 2,620億円・102件 、東北全体では 3,285億円・134件 。 (2019年：宮城県：2,583億円・101件／東北全体：3,262億円・134件) 2020年12月に東北全体で取得した物件は、 142億円・6件 、売却した物件は、 124億円・6件 。 取得・売却された総額は、 267億円・12件 であった。(2019年：486億円・24件)

①.地価動向

- 2021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
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
2021	-0.8	1.2	2.8	-0.4	1.0	2.0

- 2020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
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
2020	-0.3	3.0	6.9	-0.7	0.1	3.7

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

県市	行政区地区	区分	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	R2.4.1 ～ R2.7.1	R2.7.1 ～ R2.10.1	R2.10.1 ～ R3.1.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 0 %	 0 %	 0-3%
宮城県 仙台市	青葉区 中央1丁目	商業	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 3-6%	 0-3%	 0-3%	 0 %	 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 %	 0 %	 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%	 0-3%

2021/5/25

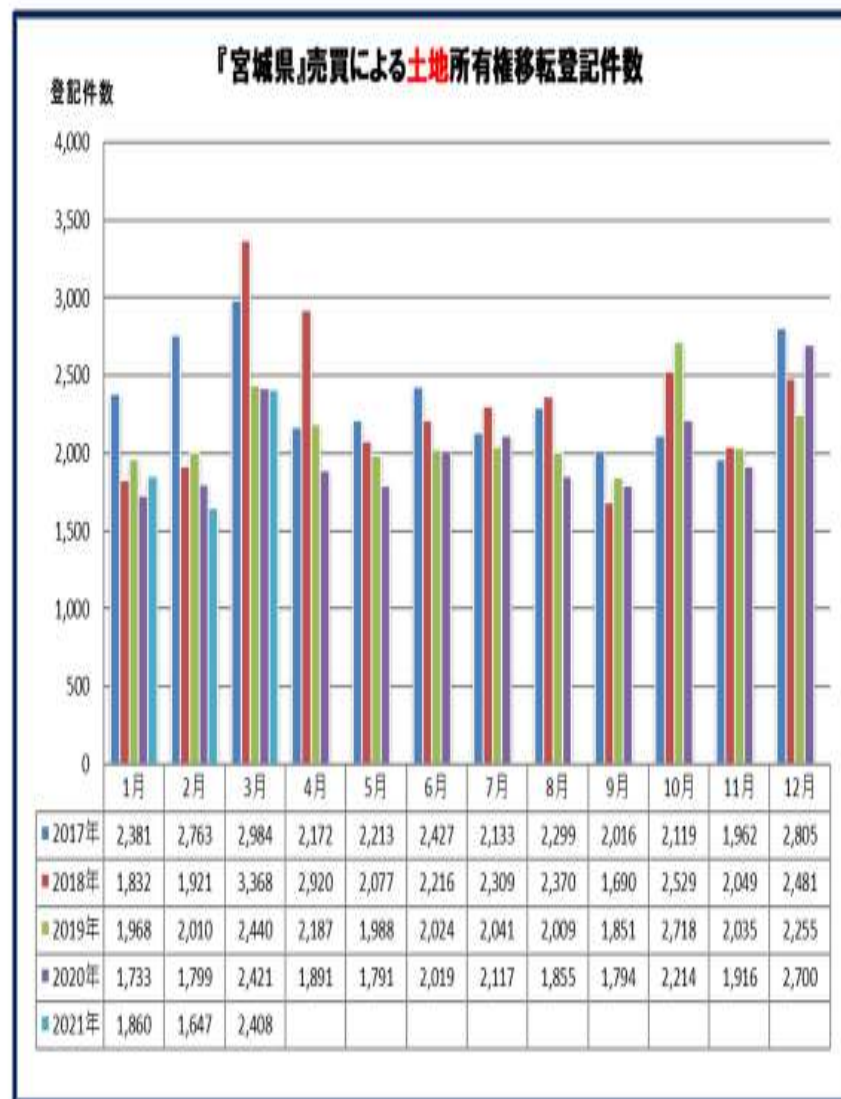
アセットブレインズ仙台ネットワーク

①売買による所有権移転登記件数の推移

【法務省統計局】

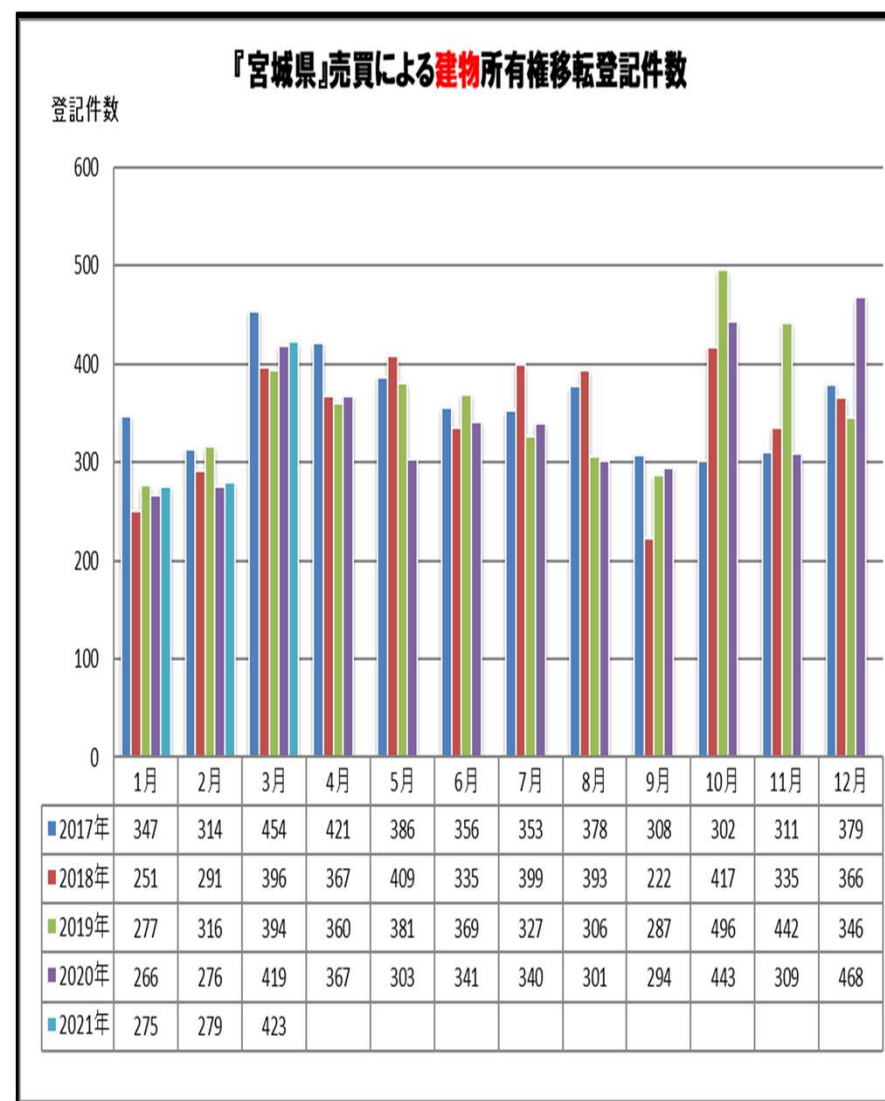
年	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年	
地区	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物
全国	1,157,687	322,851	1,256,749	316,597	1,286,733	333,800	1,290,826	344,970	1,317,096	356,731	1,307,100	353,794	1,310,358	359,062	1,275,193	327,920
東北	112,036	8,025	113,975	7,902	104,841	8,028	101,961	96,963	97,542	8,120	96,769	8,324	93,433	8,252	91,264	7,861
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	24,250	4,127
前年比	12,520	40	2,418	-28	-6,788	40	-2,185	463	-1,170	-378	-512	-134	-2,236	126	-1,276	-174
青森	12,388	540	11,785	510	12,001	565	12,673	531	12,533	503	12,831	513	12,270	504	12,706	469
岩手	18,660	720	19,078	469	15,591	699	14,562	844	12,917	804	12,817	789	12,162	738	12,036	705
秋田	8,809	476	8,612	456	8,886	431	8,924	427	8,783	396	8,987	436	9,743	520	9,263	473
山形	11,252	513	11,398	462	11,528	475	11,770	495	10,904	514	10,067	556	10,708	474	11,049	435
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	21,960	1,652

所有権移転登記件数



2021/5/22
2021/5/25

アセットブレインズ仙台ネットワーク

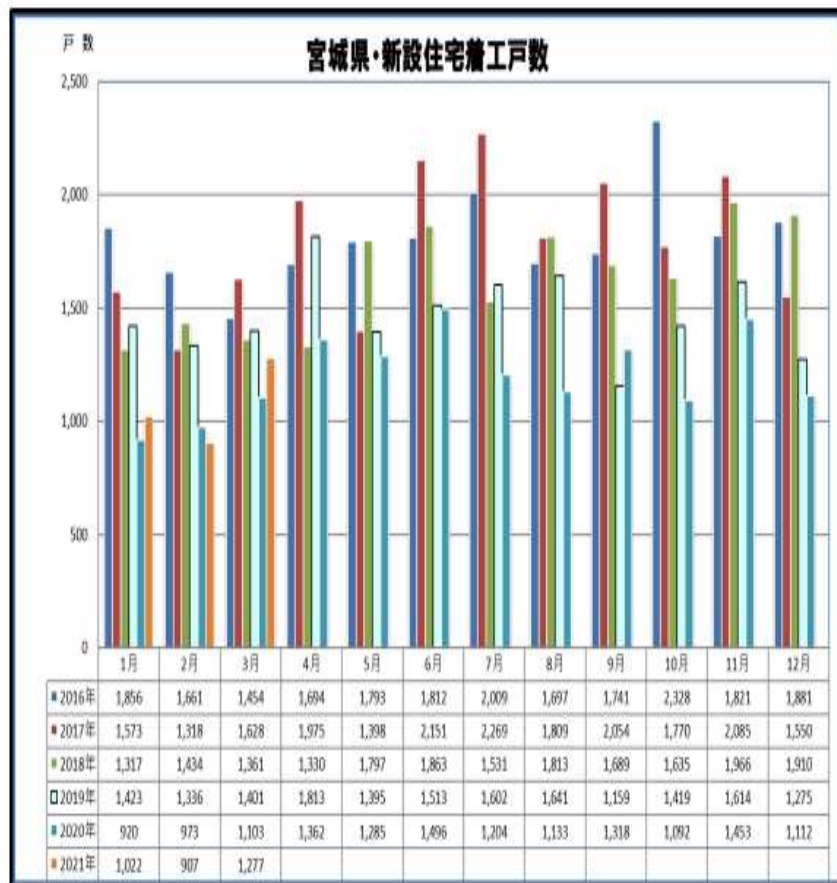


アセットブレインズ仙台ネットワーク

25

②新設住宅着工戸数

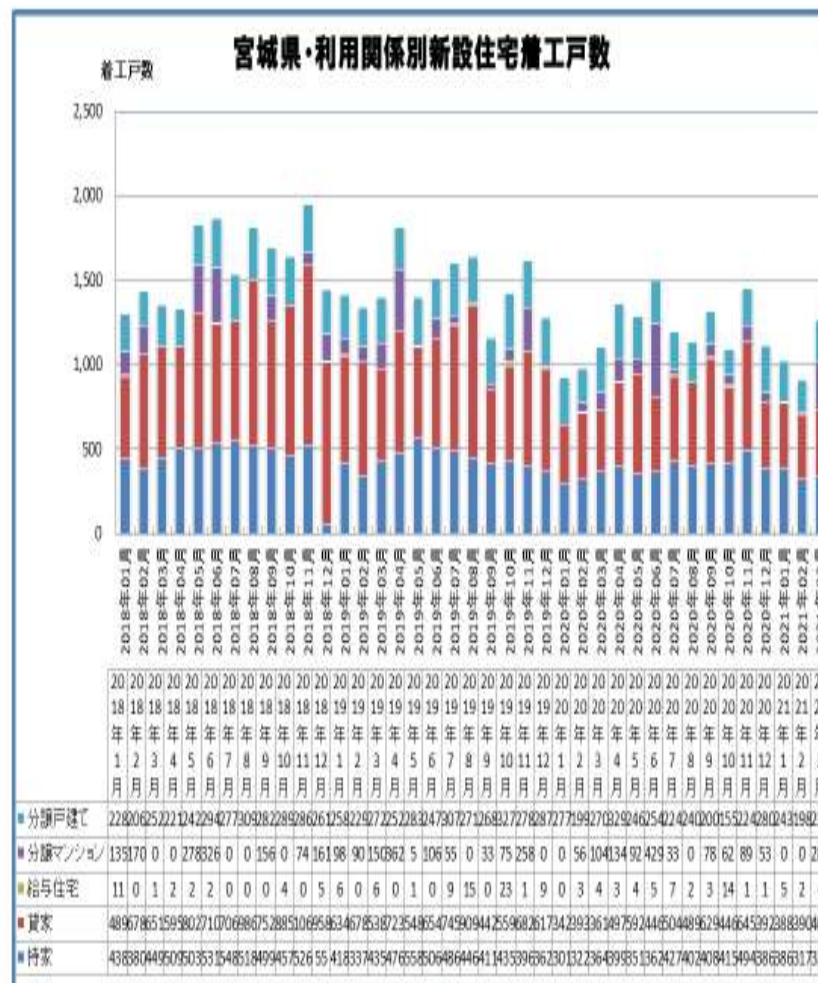
②.新設住宅着工戸数(月度別)



2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

29



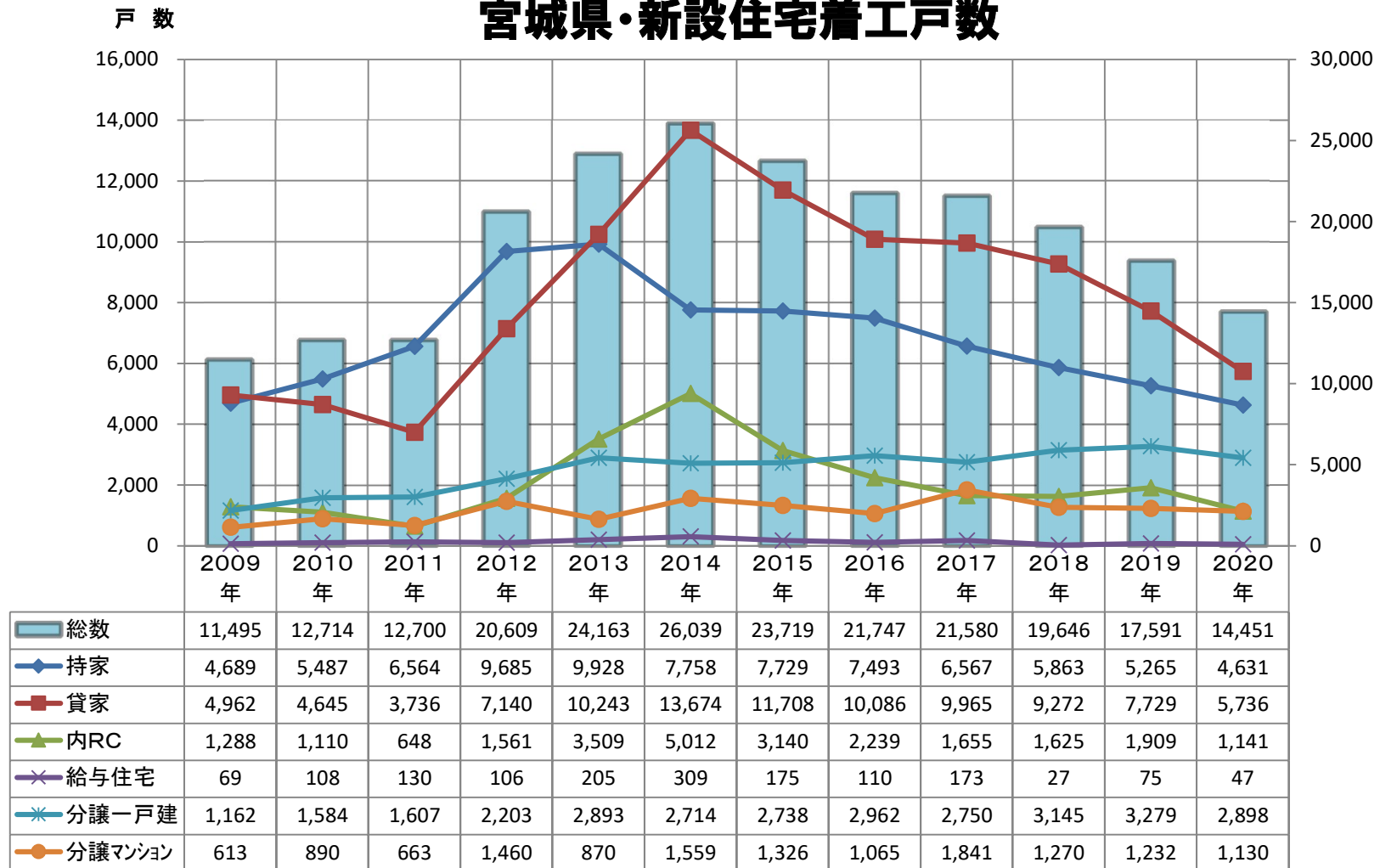
2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

30

住宅着工戸数

宮城県・新設住宅着工戸数



参考資料

宮城 利用関係別新設住宅着工戸数 【国土交通省・建築着工統計】

宮城県 構造別、建て方別、利用関係別、新設住宅の戸数 【国土交通省・建築着工統計】

年	総 計							貸 家					
	総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	分譲一戸建	分譲マンション	貸家(戸建、長屋)	貸家(共同住宅)	木造	鉄骨	SRC・RC	その他
2003年	18,677	7,025	8,159	78	3,415	1,288	2,127	1,602	6,557	2,855	2,632	2,671	1
2004年	19,382	6,969	8,568	304	3,541	1,656	1,885	1,946	6,622	3,218	2,224	3,126	0
2005年	21,171	6,409	10,651	120	3,991	1,673	2,318	2,731	7,920	3,947	2,118	4,586	0
2006年	22,742	6,245	12,384	113	4,000	1,731	2,269	2,288	10,096	3,622	2,139	6,623	0
2007年	19,471	5,561	9,020	134	4,756	1,633	3,123	2,093	6,927	3,440	1,331	4,248	1
2008年	15,375	5,409	6,061	55	3,850	1,545	2,305	2,110	3,951	2,899	1,382	1,780	0
2009年	11,495	4,689	4,962	69	1,775	1,162	613	2,404	2,558	2,505	1,169	1,288	0
2010年	12,714	5,487	4,645	108	2,474	1,584	890	2,121	2,524	2,365	1,170	1,110	0
2011年	12,700	6,564	3,736	130	2,270	1,607	663	1,952	1,784	1,996	1,074	648	18
2012年	20,609	9,685	7,140	106	3,678	2,203	1,460	3,735	3,405	3,452	2,127	1,561	0
2013年	24,163	9,928	10,243	205	3,787	2,893	870	4,232	6,011	4,501	2,221	3,509	12
2014年	26,039	7,758	13,674	309	4,298	2,714	1,559	5,762	7,912	5,652	2,991	5,012	19
2015年	23,719	7,729	11,708	175	4,107	2,738	1,326	5,696	6,012	6,077	2,475	3,140	16
2016年	21,747	7,493	10,086	110	4,058	2,962	1,065	5,273	4,813	5,813	2,034	2,239	0
2017年	21,580	6,567	9,965	173	4,875	2,750	1,841	4,356	5,609	5,950	2,356	1,655	4
2018年	19,646	5,863	9,272	27	4,484	3,145	1,270	3,642	5,630	5,572	2,074	1,625	0
2019年	17,591	5,265	7,729	75	4,522	3,279	1,232	2,818	4,911	4,911	1,678	1,909	1
2020年	14,451	4,631	5,736	47	4,037	2,898	1,130	2,814	2,922	3,462	1,133	1,141	0
前年対比	▲3140	▲634	▲1993	▲28	▲485	▲381	▲102	▲4	▲1989	▲1449	▲545	▲768	▲1
対比率%	82.1	87.9	74.2	62.6	89.3	88.4	91.7	99.8	68.1	70.5	67.5	59.8	100.0

③分譲マンション市場動向

東京カンテイ「マンションデータ白書 2020」2021.1.28

全国都道府県別・新築マンション分譲戸数推移

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	前年比(%)
北海道	1,310	1,385	1,537	1,224	1,342	109.6
東北	1,529	1,219	1,664	1,749	1,373	78.5
青森県	131	0	131	12	0	-
岩手県	57	19	123	154	69	44.8
宮城県	1,087	978	1,177	1,161	954	82.2
秋田県	95	0	0	102	8	7.8
山形県	6	39	69	206	94	45.6
福島県	153	183	164	114	248	217.5
北関東	552	631	996	717	722	100.7
首都圏	49,443	47,510	49,884	42,734	36,535	85.5
北陸・中部	704	1,238	1,293	990	996	100.5
中部圏	5,293	4,643	5,701	5,177	6,213	120.0
近畿圏	19,519	20,469	21,089	18,995	15,572	82.0
中国	3,708	3,258	3,729	3,376	2,947	87.3
四国	1,079	1,496	959	1,173	1,035	88.2
九州	7,742	7,436	8,321	8,452	6,241	73.8
沖縄県	1,243	1,388	1,508	1,228	789	64.3
全国	92,122	90,673	96,681	85,815	73,765	86.0

④.居住用賃貸住宅市場動向(今春の動向)

【(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 ☞ **2021年3月現在:約89.0%**

年 (3月)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.03
入居率	80%	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%	89%

- 管理会社アンケート:2021年4月 仙台市内賃貸管理会社20店舗(管理戸数計39,916戸)より調査

2021年3月の入居率は、89%と前年同時期比横ばい、前月比で+1ポイント上昇。

- 今年の賃貸市場繁忙期は、昨年から大幅に復活も、市場動向への対応が入居率や成約率に大きく影響。更には、コロナ禍からできるだけ非接触で内見から契約まで済ませたい顧客ニーズに対応できたかどうかが入居率の差になったようである。

■今春シーズンの傾向

一過性の対応ではなく“ニューノーマル”になるという前提での対応が必要！

- ①成約数は、「学生・法人」では昨年比で減少傾向、「個人住み替え」は横ばい～増加傾向、全体では横ばい。
- ②学生・法人は、仙台駅西口・東口中心部、東西線沿線への集中傾向が強まる。
- ③これまで以上に入居者のエリア・物件選定の目線が厳しい。
- ④オンライン内見、IT重説などの導入が進む。
- ⑤4月末退去物件は例年以上に増加

オフィスビル市場動向(仙台ビジネス地区)

【三鬼商事】

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020. 12
延床面積(坪)	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,887	704,789	697,128	698,698	713,282
貸室面積(坪)	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	464,798	465,035	459,877	461,055	463,884
空室面積(坪)	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,256
平均空室率(%)	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51
新築供給(坪)	38,421	5,806	14,277	0	870	0	0	0	0	0	9,213
新築棟数(棟)	2	3	2	0	1	0	0	0	0	0	3
平均賃料(円)	9,167	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316
2020年12月 現在	●2020年の市場を見ると新築ビルの成約は順調に推移したが、既存ビルでは新築ビルへの移転による二次空室とコロナ禍の影響による縮小、解約が増加した。 ■2021年の新規供給は延床面積約11,044坪、3棟竣工予定、前年比1,831増加した。 中小規模の解約の動きが続くことが予想されるため、空室面積は増加傾向が予想される。										

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020.
東 京	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49
大 阪	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44
仙台ビジネス地区	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51
駅前地区	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.85	6.01
一番町地区	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	4.38
県庁・市役所地区	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	6.78
駅東地区	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	4.31
周辺オフィス地区	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	8.63
新築ビル空室率	51.53	0	57.43	0	0	0	0	0	6.54
既存ビル空室率	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51
平均賃料(円)	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197	9,316

●仙台ビジネス地区の平均空室率は2ヵ月連続で上昇、平均賃料は4ヵ月連続で下落した。

■2020年12月の仙台ビジネス地区の空室面積は25,539坪、前年比6,229坪増加した。

2020年の市場を見ると新築ビルの成約は順調に推移したが、既存ビルでは新築ビルへの移転による二次空室とコロナ禍の影響による縮小、解約が増加した。

■2021年の新規供給は延床面積約11,044坪、3棟竣工予定、前年比1,831坪増加した。

中小規模の解約の動きが続くことが予想されるため、空室面積は増加傾向で推移すると思われる。

仙台圏／新築・竣工予定ビル

2020年供給：3棟・9,213坪

2021年供給：3棟・11,044坪（前年比1,831坪増加）

名 称	所在地	竣工年月	延床面積 (坪)	規 模
仙台花京院テラス	青葉区花京院1	2020.01	約1,693	9F
仙台宮城野ビル	宮城野区榴岡3	2020.07	約4,154	16F
新仙台ビルディング	青葉区大町1	2020.10	約3,366	10FB1
JR仙台イーストゲートビル	宮城野区榴岡1	2021.01	約7,743	13FB1
高惣木エビル	宮城野区榴岡2	2021.02	約342	7F
(仮称)鉄砲町西ビル	宮城野区鉄砲町	2021.06(予定)	約273	8F
ミレーネT仙台ビル	青葉区中央3	2021.07(予定)	約2,959	10FB1

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(2021年)

地 域	地 区 名	賃 料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード、ぶらんどーむ一番町、一番町4丁目買物公園	4.0万～5.0万
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・路面店 空き店舗状況 2020.12.10【仙台経済界】						
商店街／年	距離	空き間口	%	空き店舗	飲食店数	位食店率
サンモール	377m	25m	7	4	23	28
ぶらんどーむ	200m	12m	6	3	8	21
一番町4丁目	247m	37m	15	3	13	28
マーブルロード	198m	17m	9	3	4	11
クリスロード	285m	13m	5	2	9	14
ハピナ名掛丁	196m	0m	0	0	14	29
商店街合計	1503m	100m	7	15	71	22

■ 店舗オープン情報(2020年) ■

①アイリッシュパブCELTS②REGALO(ダーツバー)③仙台ハイボールバー④一蘭
 ⑤Lattice(雑貨)⑥ワタベウェディング⑦ツルハドラック⑧Dr.ストレッチ⑨oomiya(時計店)
 ⑩BUNZA(二階堂製麺)⑪タコとハイボール⑫BAKED MAGIC⑬白牡丹⑭楽茶(タピオカ)
 ⑮ISLAND-SPIRIT⑯Hambleton Hall⑰イオン仙台一番町店

⑦ 仙台市内中心部商店街通行量調査

仙台市内中心部商店街・通行量調査【日曜日】										
年	2010年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
調査日	2010.2.30	2012.5.27	2013.5.26	2014.5.25	2015.5.25	2016.5.29	2017.5.28	2018.5.27	2019.5.26	2020.10.25
天候	薄曇り	晴	曇のち一時晴	曇	晴	薄曇のち曇	晴一時曇	曇時々晴	薄曇り	晴
仙台駅前	64,332	58,159	43,338	42,706	41,512	62,687	64,623	57,058	69,535	57,307
エスパル前	44,449	未調査	未調査	未調査	未調査	43,322	56,663	56,058	58,158	51,048
パピナ名掛丁	42,157	51,481	52,806	53,833	59,264	50,872	55,213	56,825	60,619	48,945
クリスロード	58,610	57,727	58,822	58,711	66,883	55,599	58,774	64,000	61,416	48,543
マーブルロード	43,752	46,178	46,654	48,058	54,298	42,710	44,917	47,255	48,871	36,106
サンモール	17,699	17,365	14,202	14,570	16,302	15,737	17,272	15,856	16,144	12,699
ぶらんどーむ	47,377	46,984	47,596	44,848	57,172	43,111	44,944	47,400	43,696	35,101
一番町4丁目	33,011	34,405	32,438	32,559	50,574	32,477	35,647	36,785	33,616	23,979
全調査平均	43,848	44,614	42,265	42,184	49,429	43,314	47,257	47,655	49,007	39,216

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
- 「仙台イーストゲートビル」「仙台宮城野ビル」

【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(イオンスタイル仙台卸町開業)
- 東北学院大学五橋キャンパス

【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)
- 長町駅東口開発計画「takuteながまち2」

【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・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（2020.12現在）

- 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」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」(デベロッパー取得) ●「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:「雨宮町」「あすと長町」「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」「NTT青葉通ビル」「ヨドバシビル」
- 「一番町三丁目第一地区」「GSビル跡地」「東邦銀行仙台支店ビル」
- ◆「仙台市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)
- 「ホテル京阪仙台」201室(2020年夏開業)
- 「ホテルグランバッハ仙台セレクト」150室(2020年11月予定)
- 「ホテルリブマックス仙台湾分町」?室(2021年1月開業予定)
- 「相鉄フレッサイン仙台駅西口」224室(2022年夏開業予定)
- 仮称「ダイワロイネットホテル仙台駅前」?(2022年夏開業予定)

【予定物件】

- ◆「名掛丁計画」◆「本町2丁目計画」◆「国分町2丁目計画」

せんだい都心再構築プロジェクト

「仙台都心地域・プロジェクト一覧」2020年09月現在

都市開発事業	名称	通称	所在地	面積	延床面積	竣工(予定)	総事業費
1	中央一丁目第二地区第一種市街地再開発事業	仙台マークワン	青葉区中央1-2他	約6,000㎡	約49,910㎡	H20.07	約180億
2	花京院一丁目第一地区第一種市街地再開発事業	ソラプラザ・ソラガーデン	青葉区花京院1-2他	約9,000㎡	約52,550㎡	H22.03	約149億
3	中央南地区市街地再開発事業		青葉区中央3及び4	約11,000㎡	未定	未定	未定
4	一番町二丁目四番地区第一種市街地再開発事業	THE SENDAI TOWER	青葉区一番町2-4-20他	約3,000㎡	約14,750㎡	H26.07	約53.0億
5	一番町三丁目南地区	仙台ファーストタワー	青葉区一番町3-1-1他	約6,000㎡	約29,300㎡	H21.06	約100億
6	中央一丁目広瀬通地区	東京建物仙台ビル	青葉区中央1-721他	約5,000㎡	約28,800㎡	H21.11	約157億
7	中央四丁目東二番町通地区	NTT仙台中央ビル建替計画	青葉区中央4-4	約5,000㎡	約40,500㎡	R05予定	未定
8	(仮称)一番町三丁目第一地区	※藤崎を含めた一体開発	青葉区一番町3-1及び2	約17,000㎡	未定	未定	未定
9	(仮称)ヨドバシー一体開発(第一ビル・第二ビル)計画	※第二ビルはH24完成	宮城野区榴岡1-2及び3	約22,000㎡	未定	R05予定	未定
10	(仮称)中央一丁目10番地区	※GSビル跡地(オリックスP)	青葉区中央一丁目10		未定	未定	未定
11	(仮称)NTT青葉通ビル建替計画		青葉区一番町2-8	約12,000㎡	未定	R09予定	未定
12	(仮称)東邦銀行・仙台支店建替計画		青葉区中央1-7		未定	未定	未定

VII.宮城県・東北圏のJ-REIT(2021年3月)

総額:3285.02億円(134件) 宮城県:2620.06億円(102件) 東北圏:664.96億円(32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
宮城県	仙台市	JRE	8952	1	仙台北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	S S 30・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	S S 30・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 仙台北町ビルディング	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 仙台北町レジデンス	青葉区本町2	住宅	RC/10F	2020	10.70	2020.04
		HFR	8966	33	東菱ビルディング	青葉区一番町1	オフィス	SRC/B19F	1996	25.01	2020.12
		JLF	8967	34	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	35	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	36	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	37	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	38	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	39	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	40	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	41	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	42	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	43	フォレオせんだい宮の杜	宮城野区東仙台4	商業	S/2F	2009	69.60	2016.09
		DHR	8984	44	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	45	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	46	willDo高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
		JRH	8986	47	willDo上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
		JRH	8986	48	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	49	フォレストヒル仙台青葉	青葉区川内澁橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06
		JRH	8986	50	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	51	青葉通りブラザ(区分)	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	15.80	2014.02
		JEI	8987	52	仙信ビル	青葉区中央1	オフィス	SRC/B1/9F	1994	21.20	2019.11
		NAF	3226	53	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	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
		NAF	3226	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
		NAF	3226	56	ドーミー上杉	青葉区上杉5	住宅	RC/7F	1987	10.50	2017.06
		NAF	3226	57	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	58	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	59	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03
		ADR	3269	60	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	61	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	62	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	63	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	64	レジディア仙台北町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02
		ADR	3269	65	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	66	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	67	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	68	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	69	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	70	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	71	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	72	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
		GLP	3281	73	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09
		NPR	3283	74	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	75	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	76	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	77	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	78	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
		SRI	3459	79	S-FORT青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
		NMF	3462	80	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	81	ブ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	82	ブライムアーバン長町一丁目	太白区長町1	住宅	RC/13F	2008	11.40	2008.02
		NMF	3462	83	ブ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	84	ブ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	85	ブ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	86	一番町stear	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06
		NMF	3462	87	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06
		NMF	3462	88	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	10.60	2013.04
		MRR	3470	89	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	90	M1キューブ仙台クロスロード	青葉区中央2	商業	S/4F	1991	13.33	2020.03
		MIR	3476	91	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	92	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	3492	93	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	94	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	SRC/8FB1	1999	17.40	2018.07
	多賀城市	MEL	3481	95	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄2	物流	SRC/4F	2009	73.88	2020.09
	岩沼市	NPR	3283	96	プロロジスパーク岩沼	空港南3	物流	土地		11.79	2020.05*
	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					2,620.06	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	ヘルスケア	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	ヘルスケア	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	前湯4	商業	S/B1・3F	2003	53.40	2013.11
	盛岡市	TLR	3492	114	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	115	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	116	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	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	3287	118	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	119	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	120	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	3249	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
山形県	山形市	AEON	3292	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	OJR	8954	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	3492	125	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	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	3287	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	JRH	8986	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	3281	129	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	3281	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	8975	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	3249	132	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
	会津若松市	OOR	3472	133	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	134	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					664.96	32件
宮城・東北圏							総額		3,285.02		134件
2020.4.01に8986「日本賃貸住宅投資法人」と3308「日本ヘルスケア投資法人」が合併:8986が名称変更「大和証券リビング投資法人」で存続											
2020.3.02に3468「スターアジア不動産投資法人」と3473「さくら総合リート投資法人」が合併:2020.8.01に3468「スターアジア投資法人」が存続											
2020.10.27に8953「日本リテールファンド投資法人」と3227「MCUBS Midcity投資法人」が合併:2021.3.01に8953「日本都市ファンド投資法人」で存続											

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2021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	972.36	30	22	16	2001	75.44	2
商業	742.22	23	24	18	2002	31.50	1
住宅	541.83	16	50	37	2003	0.00	0
物流	669.78	20	21	16	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	3,285.02	100	134	100	2007	111.06	3
県 別 内 訳					2008	67.30	5
					2009	23.20	1
					2010	140.82	12
					2011	10.23	2
					2012	103.13	7
					2013	537.84	15
					2014	216.94	15
					2015	473.18	15
					2016	405.70	12
					2017	344.40	12
					2018	252.06	11
					2019	190.51	6
					2020	247.27	11
					2021	0.00	0
					合計	3285.02	134
全 国 対 比							
全 国	20.64兆円		4309件				
東 北	3285.02億円		134件				
比 率	1.59%		3.10%				

J-REITの取得・譲渡

2021年 J-REIT / 宮城県・東北圏で取得・売却した物件 (3月31日現在)							
	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額
取得物件							
					取得合計		0.00
売却物件					宮城県		0.00
					売却合計		0.00
					宮城県		0.00
					差引金額		0.00

2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

61

2021/5/25

2020年 J-REIT / 宮城県・東北圏で取得・売却した物件 (12月31日現在)							
	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額
取得物件	1.06	1.21	マリモ地方創生リート	MRRあきたⅡ	秋田市芝島1	商業	9.70
	3.27	3.31	投資法人 みらい	M1キューブ仙台クロスロード	仙台市青葉区中央2	商業	13.33
	4.15	4.02	積水ハウスリート	グランマスト広瀬通	仙台市青葉区立町2	住宅	8.65
	8.13	9.01	三菱地所物流リート	MJロジパーク仙台Ⅰ	多賀城市栄2	物流	73.88
	10.27	12.17	平和不動産リート	東菱ビルディング	仙台市青葉区一番町1	ビル	25.01
	10.21	信託土地	日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼Ⅰ	岩沼市空港南3	物流	11.79
					取得合計	6	142.36
売却物件					宮城県	5	132.66
					売却合計	6	124.39
					宮城県	4	100.45
					差引金額	0	17.97

2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

63

43

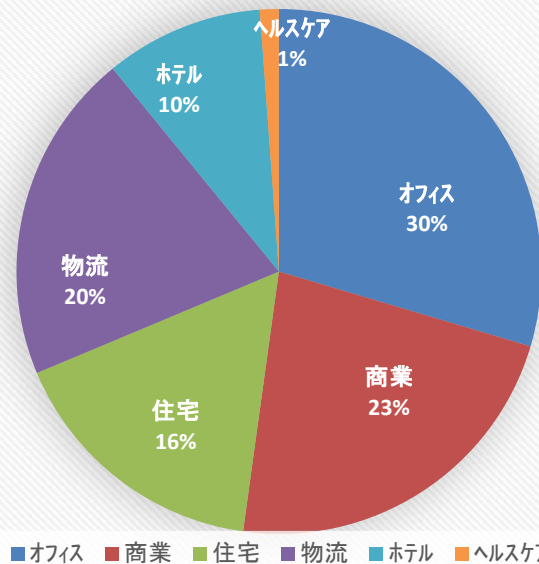
アセットブレインズ仙台ネットワーク

宮城県・東北圏J-REIT 用途別内訳(2021.3)

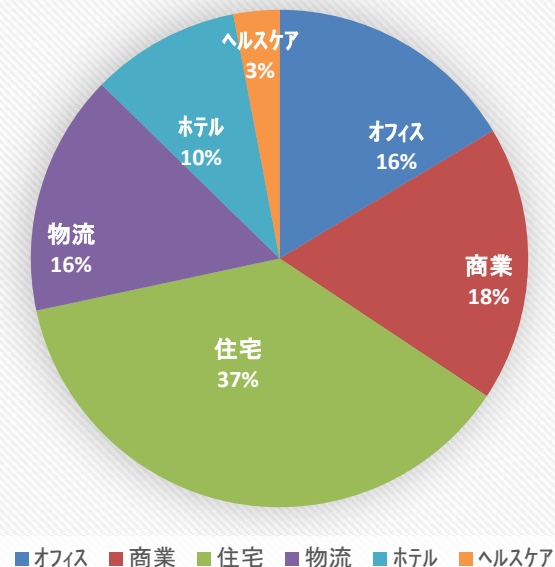
用途別内訳(金額)		
項 目	金額(億円)	%
オフィス	972.36	30
商業	742.22	23
住宅	541.83	16
物流	669.78	20
ホテル	320.49	10
ヘルスケア	38.34	1
総合計	3,285.02	100

用途別内訳(件数)		
項 目	件数	%
オフィス	22	16
商業	24	18
住宅	50	37
物流	21	16
ホテル	13	10
ヘルスケア	4	3
総合計	134	100

用途別内訳(金額)



用途別内訳(件数)

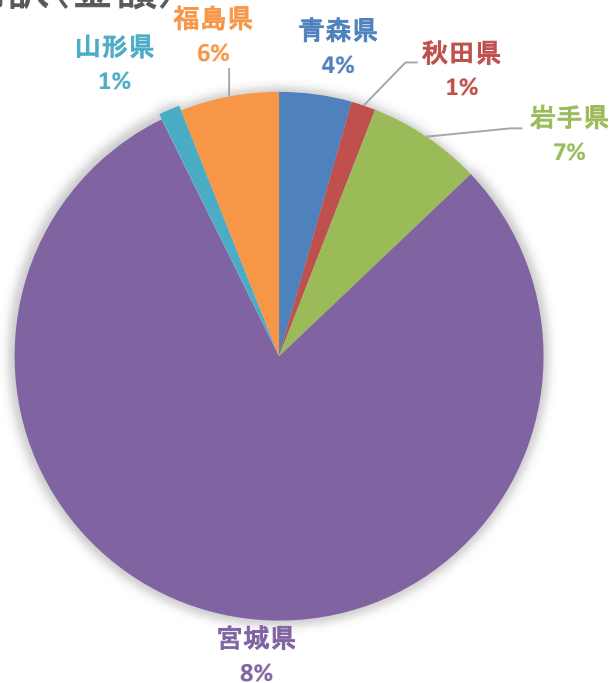


宮城県・東北圏J-REIT 地域別内訳(2021.3)

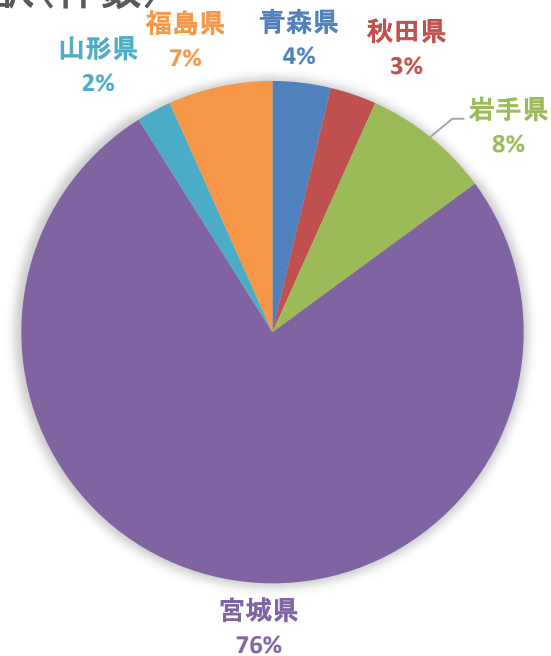
県別内訳(金額)		
県名	金額(億円)	%
青森県	145.70	5
秋田県	48.41	1
岩手県	230.13	7
宮城県	2,620.06	80
山形県	42.50	1
福島県	198.22	6
合計	3,285.02	100

県別内訳(件数)		
県名	件数	%
青森県	5	4
秋田県	4	3
岩手県	11	8
宮城県	102	76
山形県	3	2
福島県	9	7
合計	134	100

県別内訳(金額)

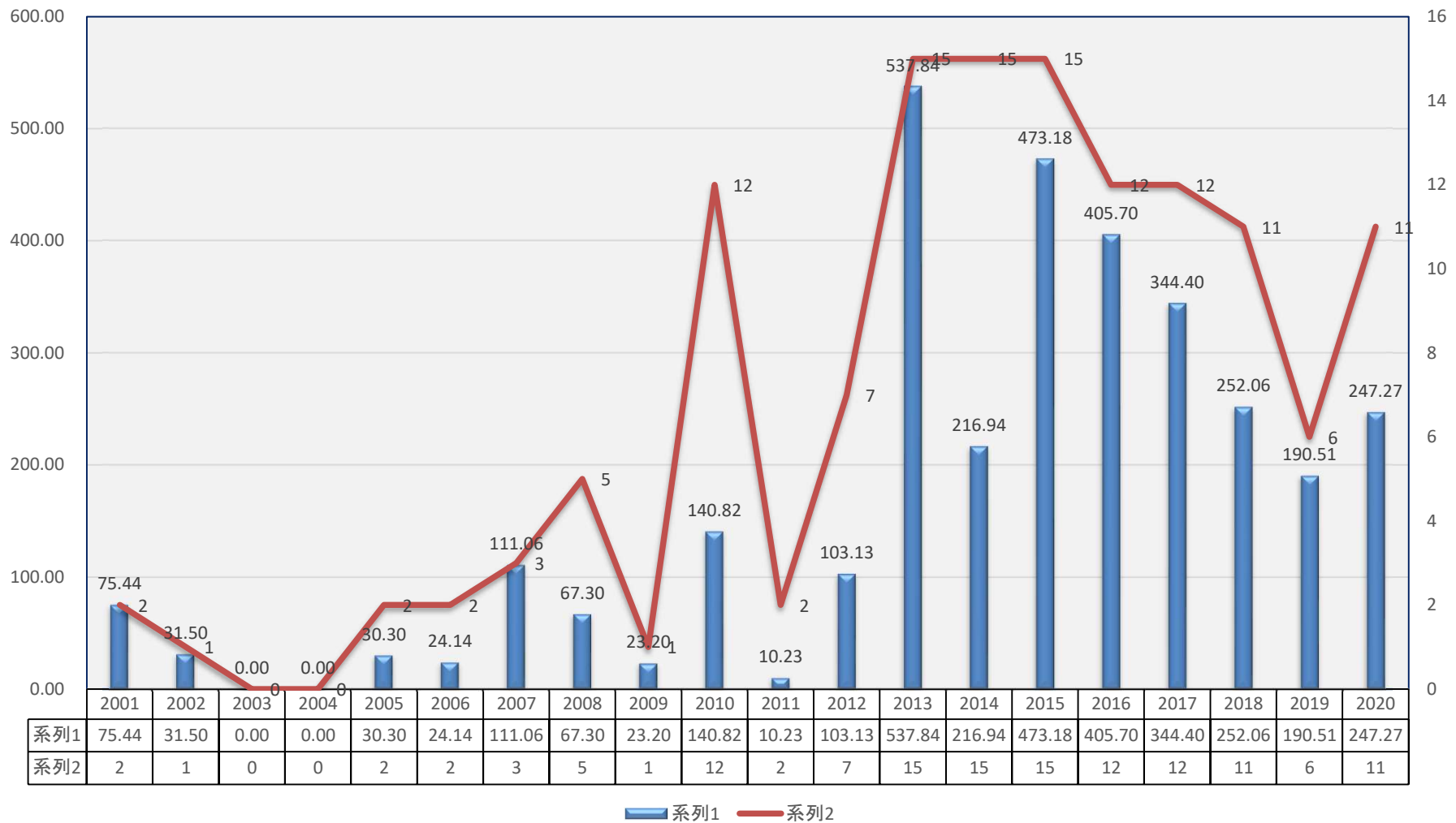


県別内訳(件数)



J-REIT 取得年度別内訳 2020年

取得年度別内訳



VIII. 仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2021年4月30日現在)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況 (2021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		2021年4月	
		件数	%	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	20	39	6	33
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	10	20	5	28
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	12	23	3	17
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	6	12	4	22
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	3	6	0	0
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	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	51	100	18	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	%	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	202.73	33	48.90	32
	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	69.39	11	31.30	20
	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	198.79	32	35.00	23
	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	35.83	6	39.00	25
	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	109.88	18	0.00	0
	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	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	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	616.62	100	154.20	100

仙台圏の事業用不動産取引状況(2020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 ➡ **新型コロナウイルスの影響で取引件数、取引金額とも前年より大幅に減少。**

■2020年12月現在: 取引件数 51件(前年 74件)、取引金額 616.62億円(前年1074.62億円)

前年同期対比: 取引件数 -23件(69%)、取引金額 -458.0億円(57%)

■種類別前年対比内訳 ➡ **商業施設の取引が大幅に減少。**

・土地: 件数は-1件(95%)、金額は-63.65億円(76%)・マンション: 件数は-9件(53%)、金額は-75.4億円(48%)

・ビル: 件数は-2件(86%)、金額は-48.0億円(80%)・商業施設: 件数は-11件(35%)、金額は-264.52億円(12%)

・物流施設: 件数は+1件(150%)、金額は+2.08億円(102%)

2. 売主・買主別の内訳

■売主: J-REIT・ファンド会社・デベロッパーが減少【件数:-16件(36%)、金額:289.12億円(41%)】

■買主: 一般法人の買主が減少【件数:-15件(48%)金額:-266.6億円(38%)】

・ **信託受益権取引が減少【件数:-16件(36%)、金額:-240.77億円(51%)】**

買主の地域別内訳(件数・金額)

・その他地域(主に首都圏)からの購入が件数で-18件、金額で-338.5億円と前年より半減している。

・宮城県での購入平均価格が7.4億円で前年より-3.0億円減少し、1件当たりの取引金額が低下している。

3. 今年の特徴

■新型コロナウイルスの影響で取引は前年より大幅に減少し、停滞している。特に首都圏からの動きが鈍くなり取引金額は半減し、30億円以上の大型物件の取引も半減した。

■新型コロナウイルスの影響が大きい商業・サービス系施設やホテルの取引が成立しておらず、様子見の状況の中で一般法人の買主の取引が減少している。

4. 今後の見通し

① 物件不足の状況は継続しており、物件価格の下落は見込めない。

② 法人決算の減収減益が予想され、決算対策のための資産売却やセール&リースバックの動きが注目される。

③ 投資家の投資マインドは今後に関して「不透明」な要素が多いことから、様子物状況が続く。

首都圏では「金余り現象」はさらに深まり、金融環境も踏まえ投資家の潜在的な投資意欲は衰えておらず、コロナの収束次第ではバブルの予感も感じられるが、仙台・東北圏においては、投資家の「投資優先順位」が著しく低下しており、地震リスクや新型コロナ感染者増加に伴い停滞状態が続くものと思われる。

2020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】			
		単位 億円					金額	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		宮城県	201.12	27
土 地	20	39.0	202.73	33.0		青森県	0	0
マンション	10	20.0	69.39	11.0		秋田県	10.00	1
ビ ル	12	23.0	198.79	32.0		岩手県	8.00	1
商業施設	6	12.0	35.83	6.0		山形県	0.00	0
物流施設	3	6.0	109.88	18.0		福島県	9.58	1
ホテル	0	0.0	0.00	0.0		その他	387.92	21
その他	0	0.0	0.00	0.0				
合 計	51	100.0	616.62	100.0		合 計	616.62	51
【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	2.0	5.40	1.0	4	8.0	120.87	19.0
ファンド会社	4	8.0	101.88	16.0	6	12.0	134.40	22.0
デベロッパー	4	8.0	92.50	15.0	8	16.0	98.00	16.0
不動産会社	14	27.0	95.41	16.0	17	33.0	90.65	15.0
法 人	23	45.0	286.59	46.0	14	27.0	161.20	26.0
個 人	5	10.0	34.84	6.0	2	4.0	11.50	2.0
合 計	51	100.0	616.62	100.0	51	100.0	616.62	100.0
不動産関係取引	23	45.0	295.19	48.0	35	69.0	443.92	72.0
信託受益権取引： 9 件(18%) 245.27億円(40%)								

前年同時期比較(2020.12月)

件数:51件／前年:74件(-23件・69%)

金額:616.62億円／前年:1074.62億円(-458.0億円・57%)

2020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】				
		単位 億円					金額	件数	
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比					
土 地	20	39.0	202.73	33.0	宮城県		201.12	27	
マンション	10	20.0	69.39	11.0	青森県		0	0	
ビ ル	12	23.0	198.79	32.0	秋田県		10.00	1	
商業施設	6	12.0	35.83	6.0	岩手県		8.00	1	
物流施設	3	6.0	109.88	18.0	山形県		0.00	0	
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	福島県		9.58	1	
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他		387.92	21	
合 計	51	100.0	616.62	100.0	合 計		616.62	51	
【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	2.0	5.40	1.0	4	8.0	120.87	19.0	
ファンド会社	4	8.0	101.88	16.0	6	12.0	134.40	22.0	
デベロッパー	4	8.0	92.50	15.0	8	16.0	98.00	16.0	
不動産会社	14	27.0	95.41	16.0	17	33.0	90.65	15.0	
法 人	23	45.0	286.59	46.0	14	27.0	161.20	26.0	
個 人	5	10.0	34.84	6.0	2	4.0	11.50	2.0	
合 計	51	100.0	616.62	100.0	51	100.0	616.62	100.0	
不動産関係取引	23	45.0	295.19	48.0	35	69.0	443.92	72.0	
信託受益権取引: 9 件(18%) 245.27億円(40%)									

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】				
		単位 億円					金額	件数	
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比					
土 地	21	28.0	266.38	25.0	宮城県		313.7	30	
マンション	19	26.0	144.79	13.0	青森県		0	0	
ビ ル	14	19.0	246.80	23.0	秋田県		9.5	1	
商業施設	17	23.0	300.35	28.0	岩手県		10	2	
物流施設	2	3.0	107.80	10.0	山形県		0	0	
ホテル	1	1.0	8.50	1.0	福島県		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%)									

取引情報 【種類別】 2020年（2020.12.31）

【種類】土地：L・マンション：MS・オフィス：B・商業施設：S・ホテル：H・物流施設：BR・その他：E

【区分】J-REIT：J・ファンド会社：F・不動産会社：E・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	270坪	P	D
2	L	売地(錦町1) NHK仙台放送局①	青葉区錦町1-209	5184.5	C	D
3	L	売地(錦町1) NHK仙台放送局②	青葉区錦町1-218	1101.64	C	D
4	L	売地(上杉3) 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	売地(支倉町2)	青葉区支倉町2	約470坪	E	E
7	L	売地(本町2)	青葉区本町2-8-12	1971.29	F	D
8	L	売地(錦町1) KKRホテル跡地	青葉区錦町1-181	4298.00	C	C
9	L	売地(国分町2) ヒースパーキング	青葉区国分町2-13-3	697.28	F	C
10	L	売地(中央3) SSスチールビル	青葉区中央3-4-6	約400坪	C	C
11	L	売地(本町2丁目)	青葉区本町2-7-1	約150坪	E	E
12	L	売地(上杉3)	青葉区上杉3-313-1	1016.21	P	D
13	L	売地(大沢3丁目) ヤマト運輸	泉区大沢3-1-3	26157.34	C	F
14	L	売地(花京院2)	青葉区花京院2-71-2	1246.2	C	E
15	L	売地(鉄砲町中)	宮城野区鉄砲町中4-13	571.37	D	E
16	L	売地(松森) ヤマザワ松森店	泉区松森字新田181	2013.69	C	E
17	L	売地(加茂4) ヤマザワ加茂店	泉区加茂4-1-1	4719.33	C	E
18	L	売地(長命ヶ丘4) パチンコセンコー	泉区長命ヶ丘4-1-1	約1200坪	C	E
19	L	売地(上杉5)	青葉区上杉5-143-1	1506.0	P	D
20	L	売地(五橋2) ごんきや	青葉区五橋2-8-14	912.07	E	D
21	MS	RENATO広瀬通	青葉区国分町2-2-8	SRC9FB1/38戸	F	C
22	MS	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂字石止45-2	RC5F	J	F
23	MS	グランマスト広瀬通	青葉区立町2-14	RC13F	E	J
24	MS	ボナール錦町	青葉区錦町2-4-16	RC8F/42戸	P	C
25	MS	ハynes片平	青葉区片平1-3-36	SRC10F/35戸	E	E
26	MS	ペアレス泉高森パーク	泉区高森2-1	RC	D	E
27	MS	ベルメゾン泉中央	泉区七北田字朴木沢93-5	RC6F/30戸	E	E
28	MS	ロイヤルヒルズ大和町	若林区大和町3-12-3	RC5F	E	P
29	MS	田子ガーデンハイツ	宮城野区田子2-25-1	RC4F/43戸	P	C
30	MS	アップル泉中央	泉区泉中央1-33-7	RC7F	E	E
31	B	インテリックスビル	青葉区本町1-6-23	SRC10FB1	E	C
32	B	仙台中央ビル	青葉区一番町2-8-12	RC9F	C	C
33	B	杜の都信金・中央支店ビル	青葉区中央1-6-28	S8F	C	C
34	B	ヒューマン青葉通ビル	青葉区一番町3-3-7	SRC10FB1	C	C
35	B	仙台海京院テラス	青葉区花京院1-11-1	S9F	D	F
36	B	マックスマクタビル	青葉区中央3-6-8	S8F	C	F
37	B	幕田ビル	若林区卸町2-8-12	不明	C	E
38	B	科研製薬ビル	青葉区木町通1-1-25	不明	C	E
39	B	21世紀プラザ研究センター	泉区高森2-1-9	RC4FB1	C	C
40	B	ソララガーデン仙台海京院(区分)	青葉区花京院1-2-3	不明	C	F
41	B	第2勝山ビル	青葉区中央2-10-1	RC6FB1	C	C
42	B	東菱ビルディング	青葉区一番町1-8-1	SRC8FB1	C	J
43	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
44	S	本町エンドウビル	青葉区本町2-9-1	RC6F	E	E
45	S	ウジェススーパー明石南店	泉区明石南3-1-1	不明	C	C
46	S	宝屋ビル(河合楽器)	青葉区一番町4-3-28	RC4F	C	E
47	S	上杉21ビル	青葉区上杉1-8-7	RC2F	C	P
48	S	薬師寺ビル	青葉区一番町3-6-5	3F	E	E
49	BR	SEIYU仙台センター	宮城野区扇町4-3-15	不明	E	C
50	BR	MJロジパーク仙台 I	多賀城市栄2-202-4	SRC4F	F	J
51	BR	Dプロジェクト仙台南吉成	青葉区南吉成6-6-2	S2F	D	F

2121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】			
		単位 億円					金額	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		宮城県	137.2	16
土 地	6	33.0	48.90	32.0		青森県	0	0
マンション	5	28.0	31.30	20.0		秋田県	0.00	0
ビ ル	3	17.0	35.00	23.0		岩手県	0.00	0
商業施設	4	22.0	39.00	25.0		山形県	6.00	1
物流施設	0	0.0	0.00	0.0		福島県	0	0
ホテル	0	0.0	0.00	0.0		その他	11.00	1
その他	0	0.0	0.00	0.0				
合 計	18	100.0	154.20	100.0		合 計	154.20	18
						宮城県資本	92.3	10
【売主・買主別内訳】								
売 主					買 主			
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	0	0.0	0.00	0.0
ファンド会社	0	0.0	0.00	0.0	1	6.0	11.00	7.0
デベロッパー	4	22.0	27.40	18.0	5	28.0	42.00	27.0
不動産会社	5	28.0	40.80	26.0	4	22.0	30.90	20.0
法 人	6	33.0	60.00	39.0	8	44.0	70.30	46.0
個 人	3	17.0	26.00	17.0	0	0.0	0.00	0.0
合 計	18	100.0	154.20	100.0	18	100.0	154.20	100.0
不動産関係取引	9	50.0	68.20	44.0	10	56.0	83.90	54.0
信託受益権取引: 1件(6%) 11.0億円(7%)								

前年同時期比較(2021.4月)

件数:18件／前年:22件(-4件・82%)

金額:154.2億円／前年:306.3億円(-152.1億円・50%)

2121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】				
			単位 億円					金額	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比					
土 地	6	33.0	48.90	32.0				宮城県	16
マンション	5	28.0	31.30	20.0				青森県	0
ビ ル	3	17.0	35.00	23.0				秋田県	0
商業施設	4	22.0	39.00	25.0				岩手県	0
物流施設	0	0.0	0.00	0.0				山形県	1
ホテル	0	0.0	0.00	0.0				福島県	0
その他	0	0.0	0.00	0.0				その他	1
合 計	18	100.0	154.20	100.0				合 計	18
								宮城県資本	10
【売主・買主別内訳】									
		売 主			買 主				
	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比	
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	0	0.0	0.00	0.0	
ファンド会社	0	0.0	0.00	0.0	1	6.0	11.00	7.0	
デベロッパー	4	22.0	27.40	18.0	5	28.0	42.00	27.0	
不動産会社	5	28.0	40.80	26.0	4	22.0	30.90	20.0	
法 人	6	33.0	60.00	39.0	8	44.0	70.30	46.0	
個 人	3	17.0	26.00	17.0	0	0.0	0.00	0.0	
合 計	18	100.0	154.20	100.0	18	100.0	154.20	100.0	
不動産関係取引	9	50.0	68.20	44.0	10	56.0	83.90	54.0	
信託受益権取引: 1件(6%) 11.0億円(7%)									

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】				
		単位 億円					金額	件数	
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		宮城県	131.92	12	
土 地	7	32.0	94.00	31.0		青森県			
マンション	6	27.0	47.19	15.0		秋田県	10.00	1	
ビ ル	6	27.0	115.78	38.0		岩手県			
商業施設	2	9.0	39.33	13.0		山形県			
物流施設	1	5.0	10.00	3.0		福島県			
ホテル	0	0.0	0.00	0.0		その他	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	
						宮城県資本	35.92	5	
【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	

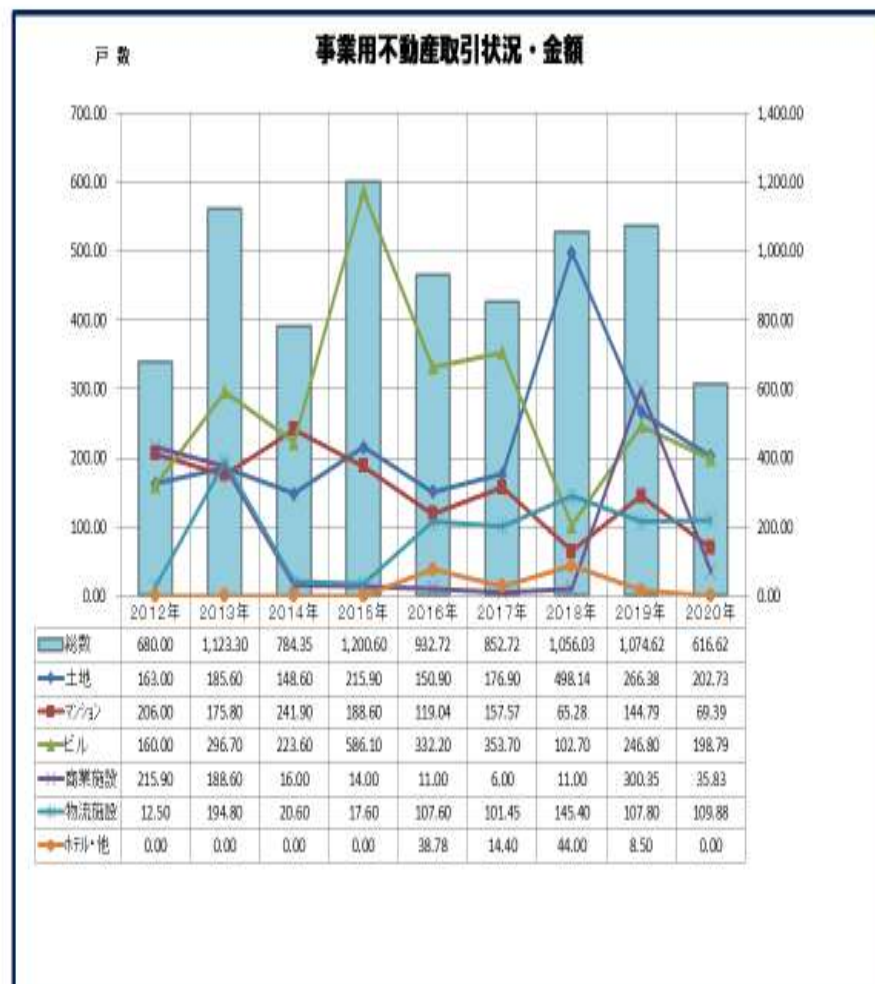
取引情報 2021年4月

【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(国分町1丁目)	青葉区国分町1-7-4	798.24m ²	D	F
2	L	売地(二日町4)	青葉区二日町4-9	350.13m ²	D	E
3	L	売地(本町3)	青葉区本町3-1-10	672.03m ²	C	D
4	L	売地(泉中央1)	泉区泉中央1-23-1	約300坪	P	D
5	L	売地(堤通雨宮町3)	青葉区堤通雨宮町3	約300坪	P	D
6	L	売地(春日町1)	青葉区春日町1-3	約500坪	P	D
7	MS	アフィニス仙台	若林区五橋3-4-14	RC6F・60戸	E	D
8	MS	ベルコート米ヶ袋1.2	青葉区米ヶ袋3-1-13	RC3F/RC5F	D	C
9	MS	スマートレジデンス仙台駅東	宮城野区榴岡3-5-3	RC10F・72戸	D	C
10	MS	ヒューモスシエナ本町	青葉区本町1-3-18	RC10F・35戸	E	C
11	MS	レジデンスReiwa支倉	青葉区支倉町2-43	RC9F・32戸	E	C
12	B	白峰広瀬通ビル	青葉区国分町1-7-18	RC7F	E	C
13	B	TKPガーデンシティ仙台駅北	宮城野区名掛丁201-2	S7F	C	E
14	B	カルチャー仙台ビル	青葉区一番町2-3-10	SRC8F・B1	C	E
15	S	三原本店	青葉区一番町3-2-17	661.14m ²	C	C
16	S	三陽商会仙台一番町ビル	青葉区一番町3-5-16	212.61m ²	C	C
17	S	ベガスベガス北仙台店	青葉区昭和町6	不明	C	C
18	S	ストックマンビル	青葉区中央2-7-11	S4F・B1	E	E

事業用不動産取引推移



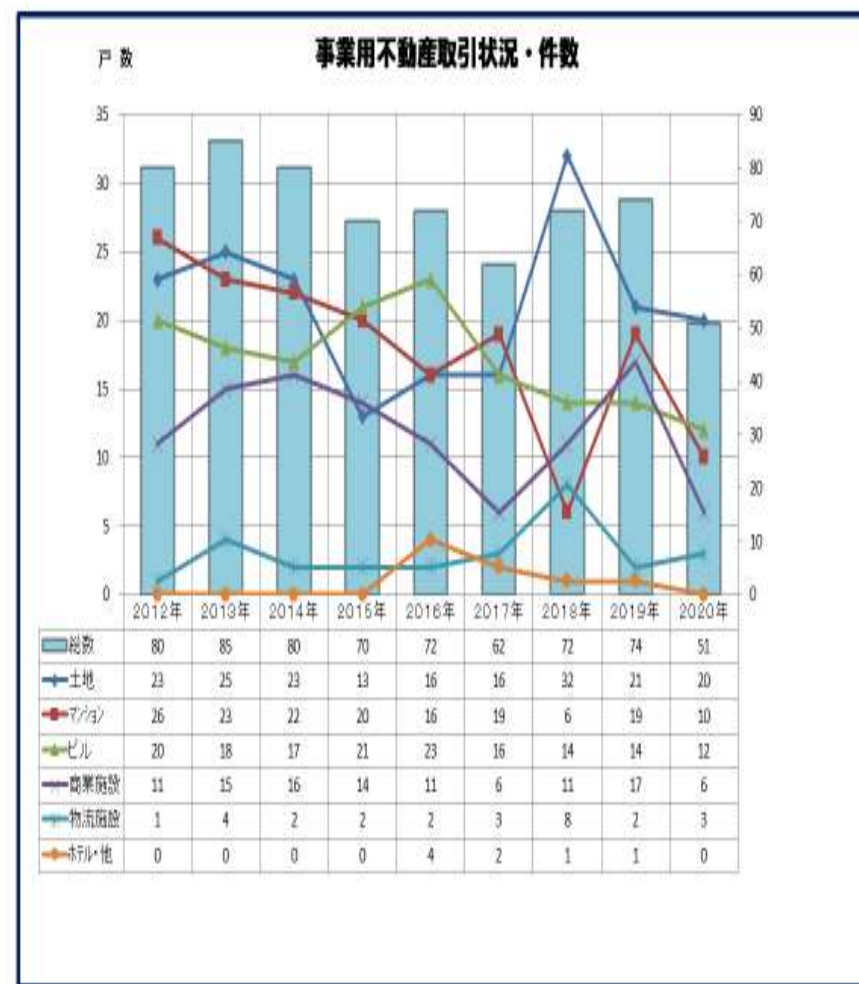
2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

74

2021/5/25

アセットブレインズ仙台ネットワーク



2021/5/22

アセットブレインズ仙台ネットワーク

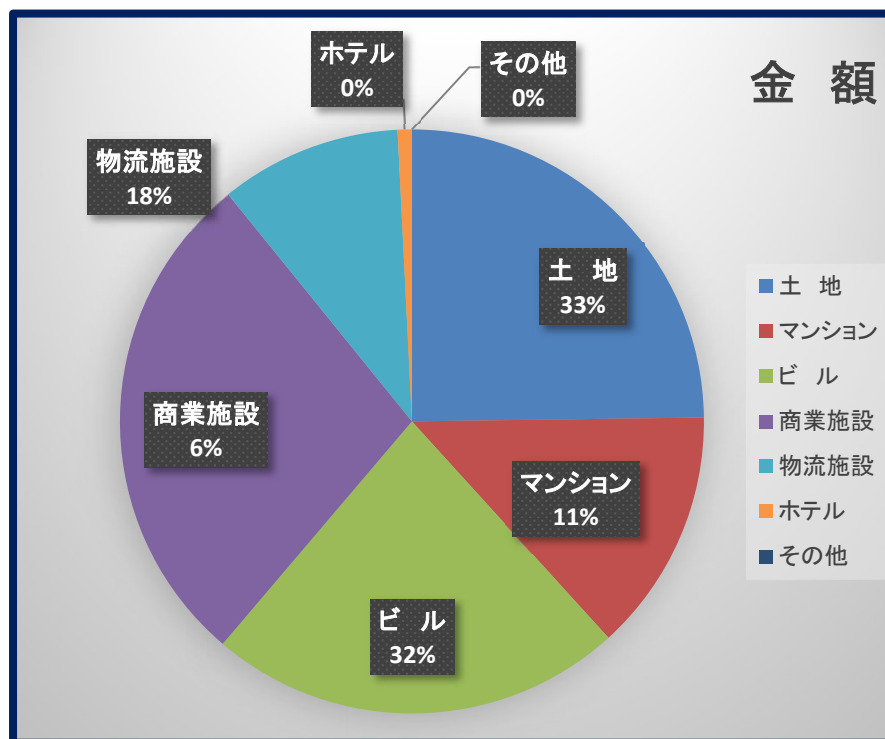
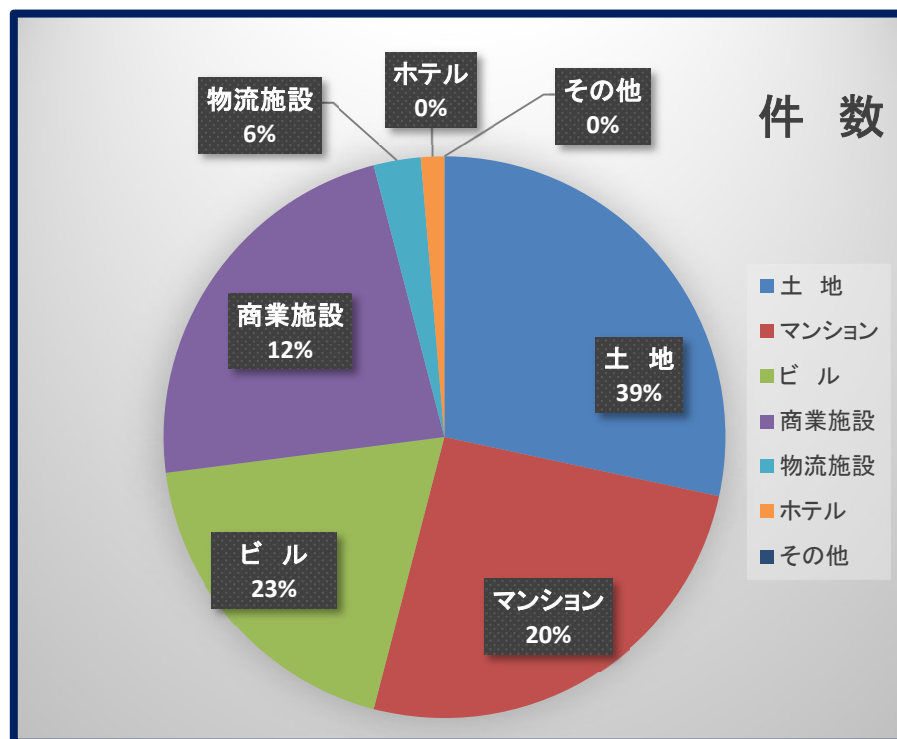
75

55

事業用不動産取引状況【種類別内訳】 2020年12月

【種類別内訳】 件 数		
種 類	件 数	構成比
土 地	20	39.0
マンション	10	20.0
ビ ル	12	23.0
商業施設	6	12.0
物流施設	3	6.0
ホテル	0	0.0
その他	0	0.0
合 計	51	100.0

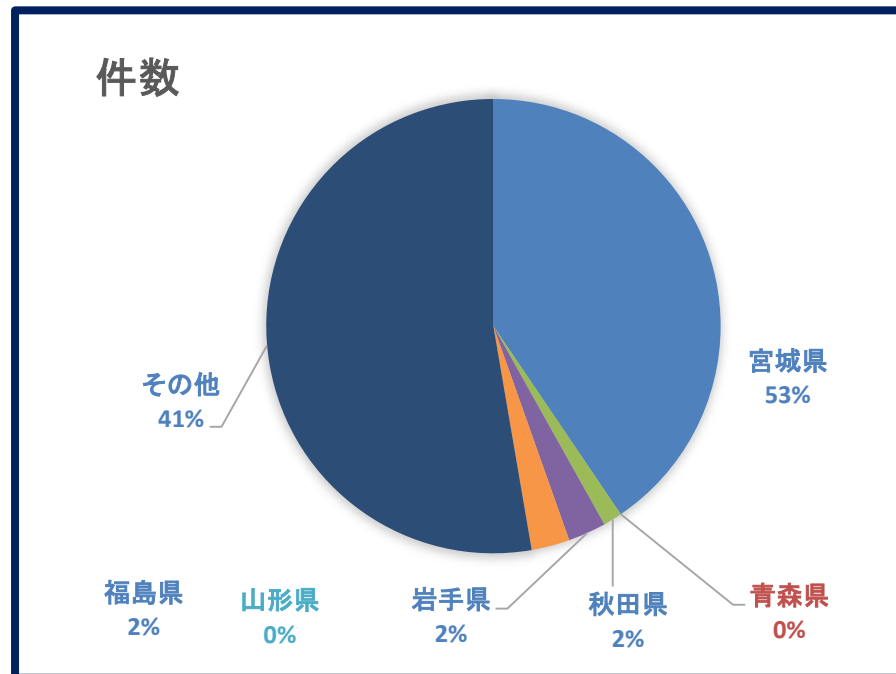
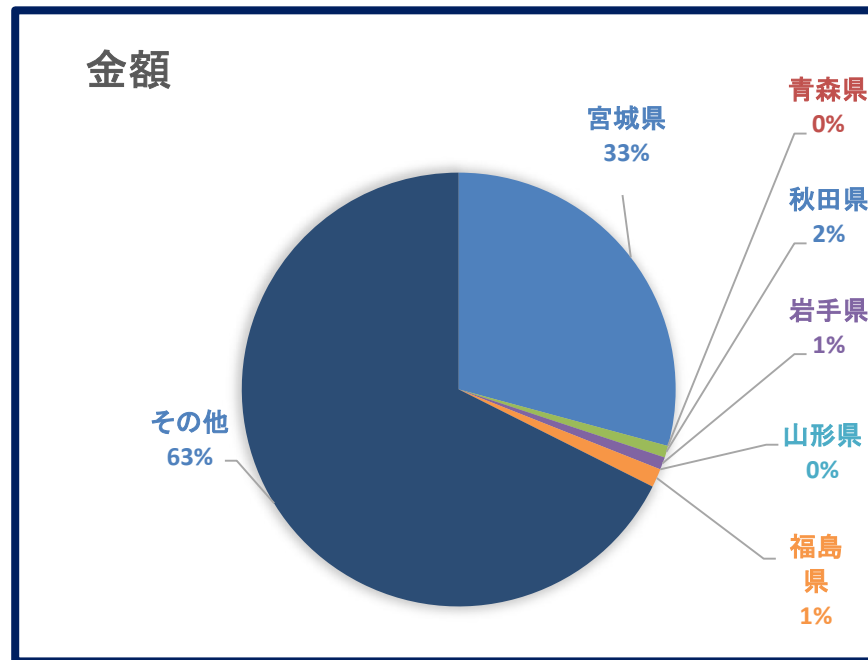
【種類別内訳】 金 額		
種 類	金 額	構成比
土 地	202.73	33.0
マンション	69.39	11.0
ビ ル	198.79	32.0
商業施設	35.83	6.0
物流施設	109.88	18.0
ホテル	0.00	0.0
その他	0.00	0.0
合 計	616.62	100.0



事業用不動産取引状況【買主地域別内訳】 2020年12月

【買主地域別内訳】金額	
	金額
宮城県	201.12
青森県	0
秋田県	10.00
岩手県	8.00
山形県	0.00
福島県	9.58
その他	387.92
合 計	616.62

【買主地域別内訳】件数	
	件数
宮城県	27
青森県	0
秋田県	1
岩手県	1
山形県	0
福島県	1
その他	21
合 計	51



IX.アセットブレインズ仙台ネットワーク

専門家 100 名による資産活用コンサルタント組織

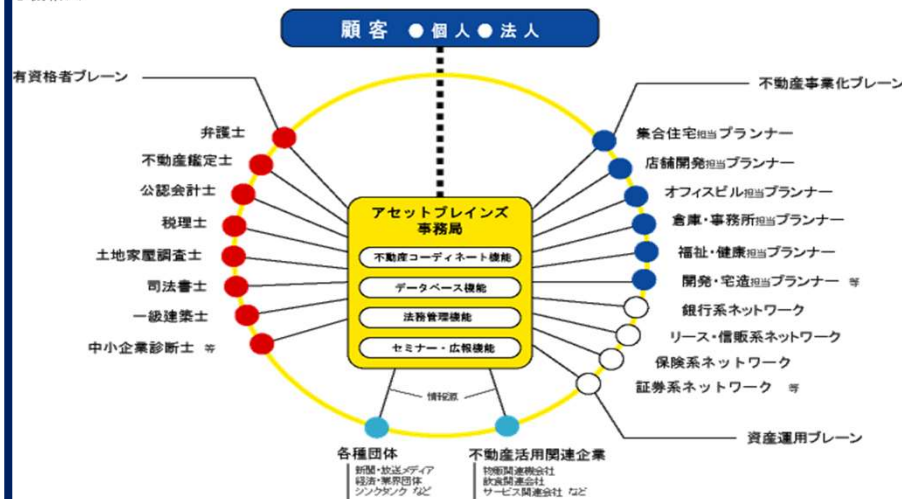
アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

「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・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」とも表裏一体となり、内外の最新の情報と最適な手法を学び、それを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 「不動産・建設部会」「金融部会」「法務マスコ部会」に分かれ、現在第一線で活躍中のエキスパート
●月例会 約 100 名で組織されており、タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを実施しています。
●会費 年会費 12,000円

●機構図



アセットブレインズ仙台ネットワーク

『仙台アセットマネジメント研究会』 事務局長 佐々木 正之

事務局／〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目 7 番 35 号 TEL 022-773-6685 FAX 022-374-4569

H P : <http://www.asset-b.net/> Mail : asset-b@ac.auone-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』『環境不動産普及促進機構』

『金融機関向け研修会』『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/月刊プロパ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

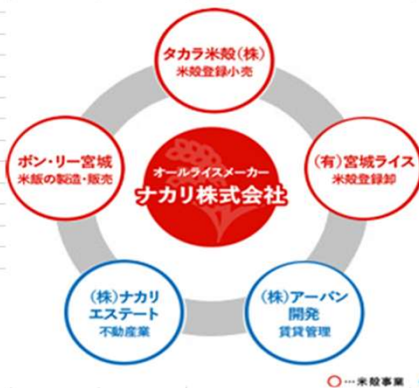
『定期レポート』『仙台・東北圏の最新不動産事情』 他



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

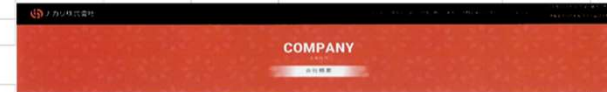


オールライスメーカーとしての役割を担うために「川上から川下まで」の一貫体制をとる発想に沿って、米穀登録小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大規模炊飯センター「ボン・リー宮城(株)」を設立いたしました。さらにお取引先の店舗開発を行う不動産会社「(株)ナカリエステート」、関連事業の企画、管理を行う「株式会社アーバン開発」を設立いたしました。これら「ナカリグループ」のそれぞれがプロフェッショナル集団として自覚し、お取引先の幅広いニーズにお応えしております。

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

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



All Rice Maker
ナカリ株式会社
901-4271 宮城県加美郡加美町平山島川田九番20番地の4
TEL (0229) 63-3167 (代)
FAX (0229) 63-7528
e-mail info@nakari.jp

業務内容

- 米穀販売部
各種米穀の製造及び販売
(一般主食米、炊飯米、無洗米、清酒用酒米、味噌用米、米菓用米、焼酎用米、ビール用米、ペット用米、他)
- 米穀集荷業務部
全米連集荷、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

- 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・米業メーカー・酒造メーカー(日本酒・焼酎・ビール)・味噌メーカー・全国米穀卸売小売業者 他

取引銀行

七十七銀行・三井住友銀行・三菱東京UFJ銀行 他

従業員数

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(11,550m²)
第3・5低温倉庫、8号倉庫(9,900m²)
第1・2ライスセンター、BG無洗米工場(13,200m²)



“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㎡
アーバンハイツ館町	20戸	RC造4階建	692㎡
アーバンハイツ向山	39戸	RC造5階建	1,181㎡
アーバンハイツハ乙女Ⅰ	9戸	木造2階建	261㎡
アーバンハイツハ乙女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㎡
アーバンライフ苦竹	8戸	鉄骨造2階建	240㎡
アーバンハイツ南仙台	5戸	木造2階建	212㎡
アーバンハイツ松陵Ⅰ	9戸	木造2階建	483㎡
アーバンハイツ松陵Ⅱ	6戸	木造2階建	316㎡
アーバンプラザ北四番丁	30戸	RC造8階建	1,300㎡
野沢醸造ビル	50戸	RC造8階建	3,152㎡
アーバンプラザ立町	78戸	RC造14階建	2,479㎡
グランエターナ仙台木町通	60戸	RC造13階建	2,393㎡
ノーブルブレイス北四番丁	84戸	RC造12階建	3,127㎡
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㎡

