

『不動産市場動向セミナー2022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”

2022年5月13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

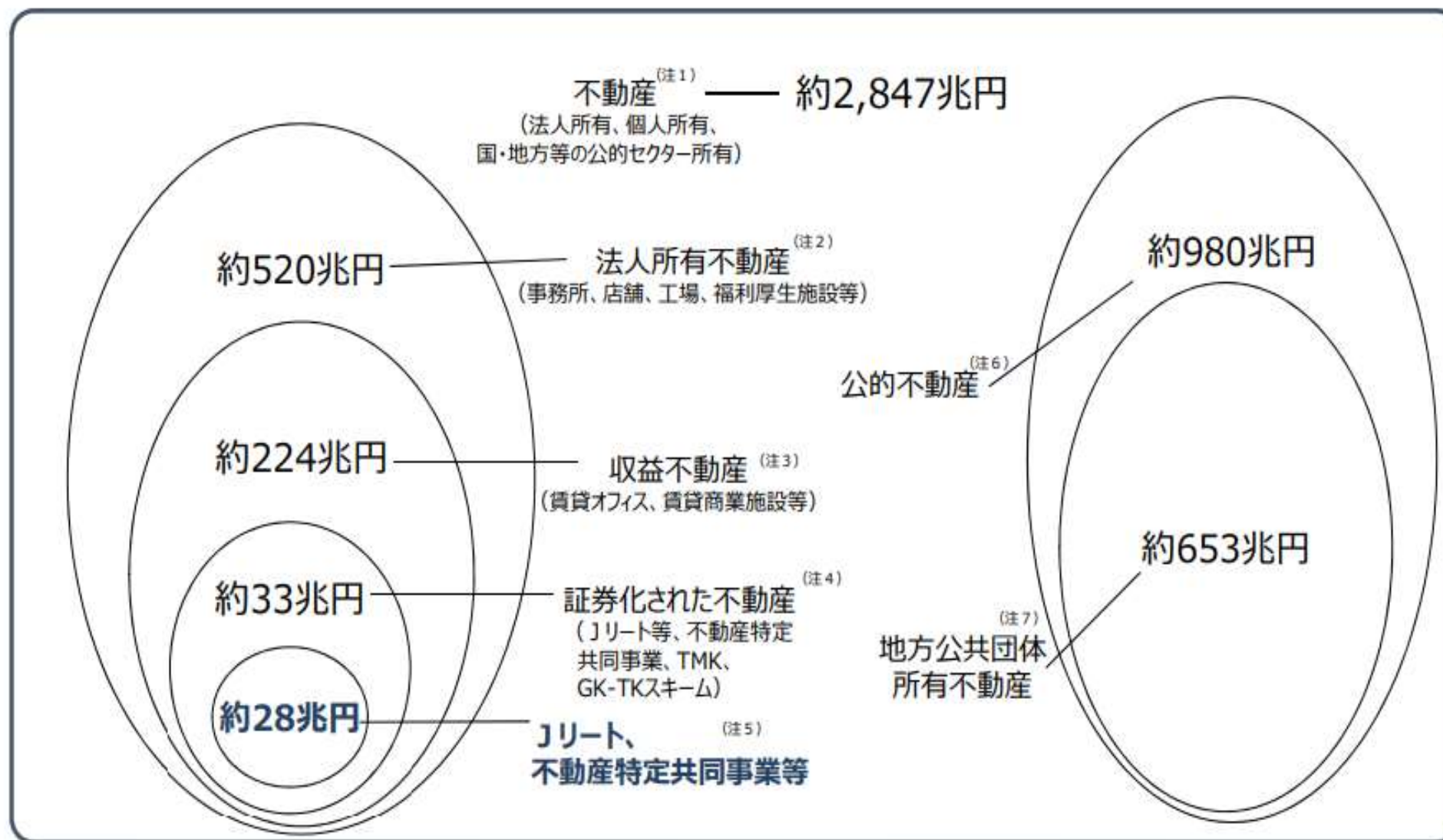
インデックス

- 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・各種レポート
- 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.日本の不動産投資市場の現状

I-1.日本の不動産の所有形態別の市場規模

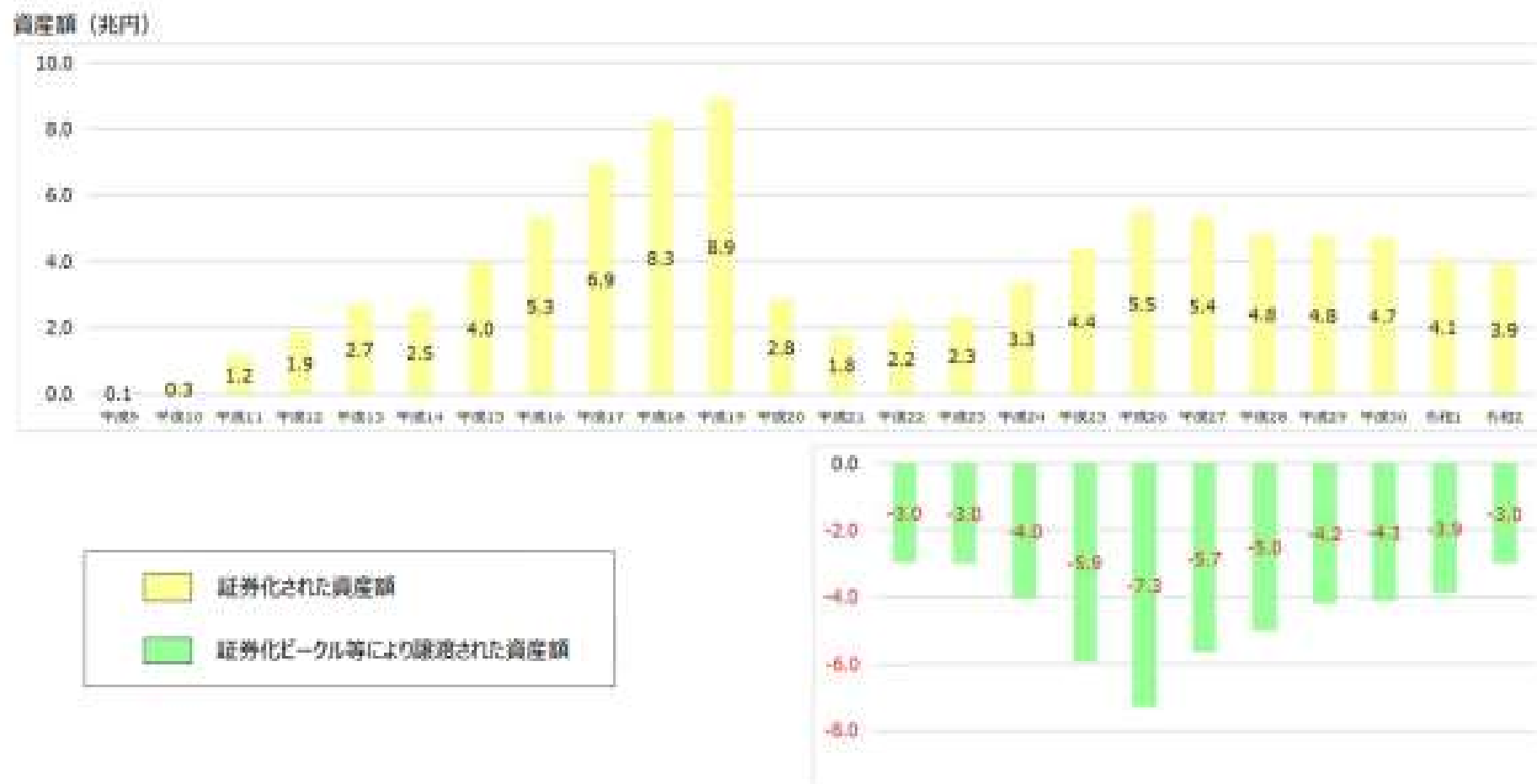
【国土交通省2021年】



不動産証券化の実態調査(令和2年)

【国土交通省・2021.6.22】

図表 1 証券化の対象不動産の取得・譲渡実績の推移



I-2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2021年6月22日】

不動産証券化の実態調査			【国土交通省 2021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
	2020	3,937	1,699	304	1,934
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
	2020	3,000	295	89	2,616
※J-REIT（私募リートを含む）・その他私募ファンドは推定値					

不動産証券化の実態調査

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	2020
東京都	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305
	67	67	45	53	50	35	40	39	40	45.1	43.6
東京都以外	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394
	33	33	55	47	50	65	60	61	60	54.9	56.4
大阪府	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63
	5.4	6.2	10.2	8	6.5	9.8	12	8.4	10.5	8	9
神奈川県	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77
	6	4.7	6.2	8	8.3	9.4	7	7.3	7.5	8.8	11
愛知県	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50
	3.3	3.5	6.5	4.7	5.2	4.7	6.9	5.5	4.9	6	7.2
千葉県	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38
	3.8	4.3	4.2	4.5	4	5.3	5	6.4	5.7	5.1	5.4
埼玉県	5	3	20	15	18	24	17	26	18	27	32
	2.7	1.2	5.6	2.6	3.2	4.5	2.9	4.8	2.9	4.2	4.6
兵庫県	3	7	15	13	16	18	22	16	21	12	20
	1.6	2.7	4.2	2.2	2.9	3.4	3.8	2.9	3.4	1.9	2.9
北海道	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9
	2.7	1.6	2.5	1.6	3.2	4.7	3.4	2.9	3.2	2.8	1.3
宮城県	2	5	1	18	12	16	15	11	9	8	13
	1.1	1.9	2.8	3.1	2.2	3	2.6	2	1.5	1.2	1.9
福岡県	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25
	1.1	2.7	3.4	3.1	4.1	3.4	3.6	6.2	6.3	2.9	3.6
京都府	3	3	5	7	9	8	9	9	11	16	6
	1.6	1.2	1.4	1.2	1.6	1.5	1.5	1.6	1.8	2.5	0.9
広島県	1	0	6	6	5	7	4	8	5	8	5
	0.5	0	1.7	1	0.9	1.3	0.7	1.5	0.8	1.2	0.7
その他	5	9	22	41	46	76	60	63	71	67	56
	2.7	3.5	6.2	7.1	8.3	14.3	10.3	11.5	11.5	10.3	8.0
合計	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699
	100	100	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

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	2020
オフィス	300	204	486	705	979	758	873	746	726	400	662
	40.6	20.8	28.4	30.4	44.2	34.4	35.2	36.6	34.6	21.1	33.1
住宅	218	220	332	355	351	320	353	237	201	238	277
	29.5	22.5	19.4	15.3	15.9	14.5	14.2	11.6	9.6	12.5	13.8
商業施設	102	99	262	496	361	264	379	196	218	203	84
	13.8	10.1	15.3	21.4	16.3	12	15.3	9.6	10.4	10.7	4.2
物産施設	4	27	522	482	267	401	427	524	402	549	662
	0.6	2.7	30.5	20.8	12.1	18.2	17.2	25.7	19.1	28.9	33.1
ホテル	4	22	19	54	140	279	311	211	309	367	32
	0.6	2.3	1.1	2.3	6.3	12.7	12.5	10.4	14.7	19.3	1.6
ヘルスケア	0	0	0	0	30	36	22	6	57	10	82
	0	0	0	0	1.3	1.7	0.9	0.3	2.7	0.5	4.1
複合施設	0	0	45	129	25	41	26	21	12	0	4
	0	0	2.6	5.6	1.1	1.9	1.0	1.0	0.6	0	0.2
その他	110	406	46	95	61	104	89	95	175	131	200
	15	41.5	2.7	4.1	2.7	4.7	3.6	4.7	8.3	6.9	10.0
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: %										

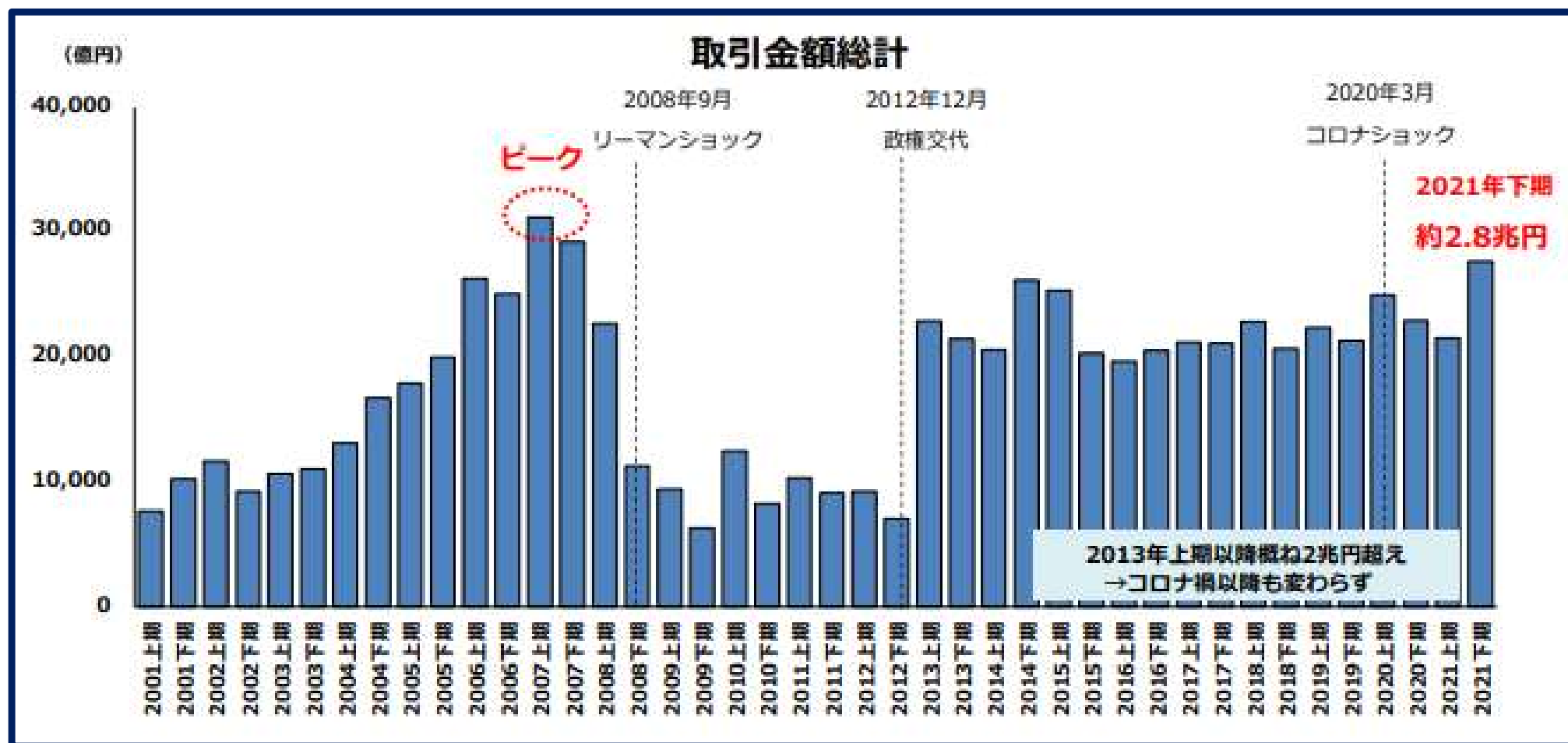
「不動産取引市場調査」(2021年下期)

■不動産取引市場全般:約2.8兆円(2021年上期約2.5兆円)

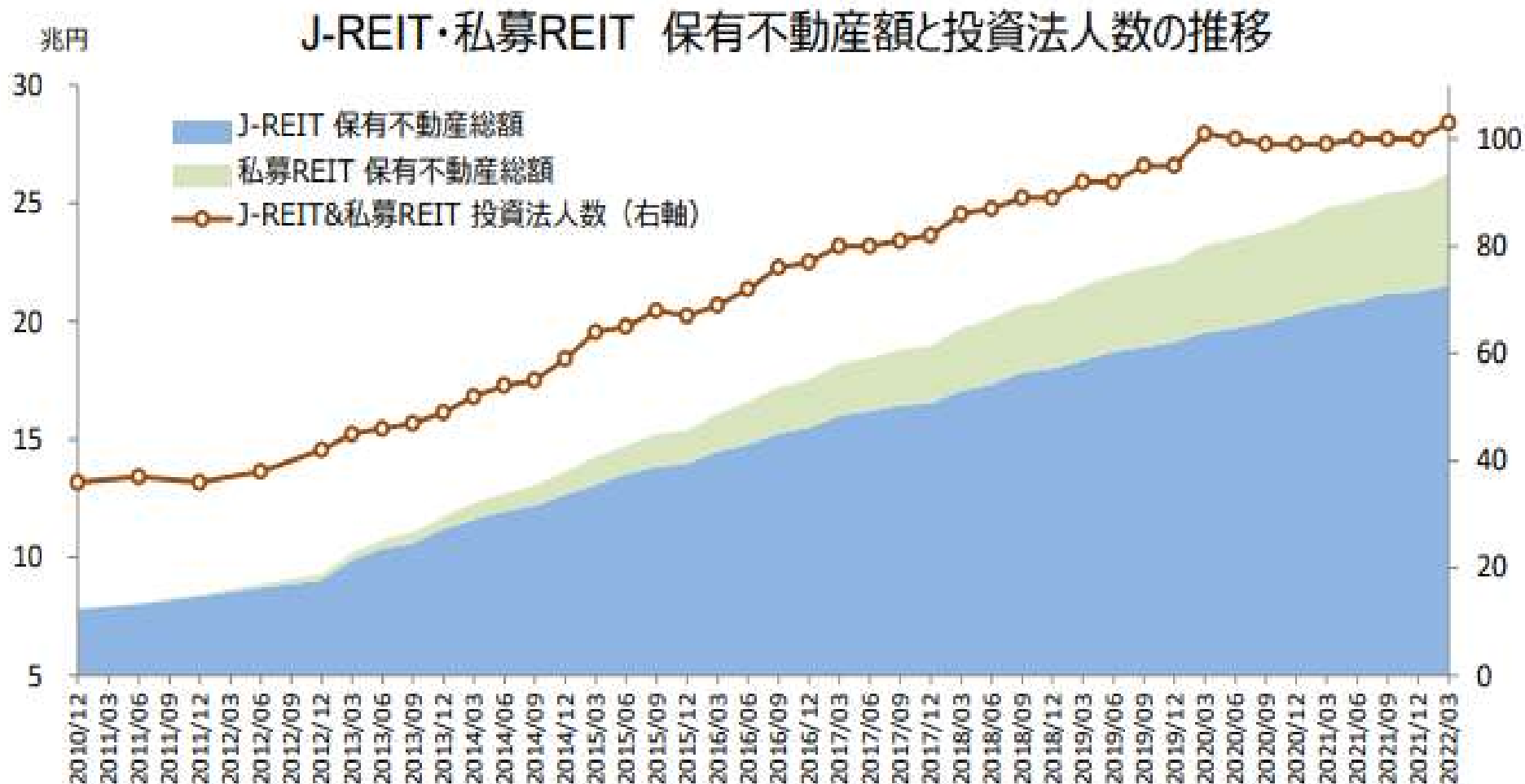
政権交代を経た2013年上期以降概ね2兆円超えの状況

■アセット構成:オフィスが増加(2021年上期とほぼ同様、大型取引が増加)

【日本不動産研究所】 2022.3.31



J-REIT・私募リート保有不動産額と投資法人数の推移 (2022年3月31日現在) 【不動産証券化協会】



※保有不動産額は取得価格ベース (2022年3月末時点)

(出所) J-REIT : 公開情報を元にARES作成、私募REIT : ARES調べ (以下同じ)

II.J-REITの現状(2022年3月31日現在)

【不動産証券化協会】

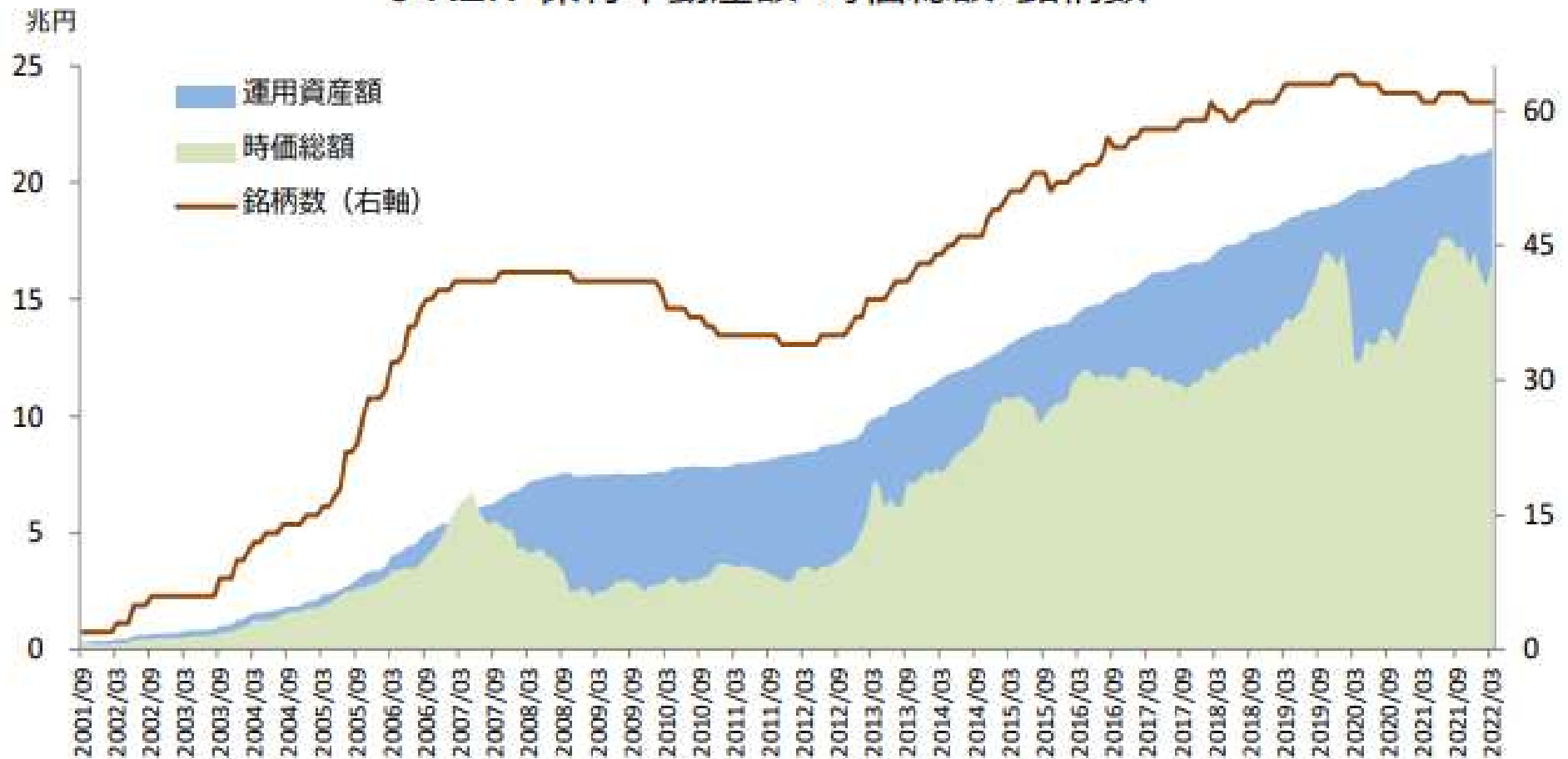
J-REIT・ポートフォリオ(2022年3月31日) 【不動産証券化協会】 単位:百万円

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	61	4,429	16,995,724	21,239,041	8,494,599	3,479,283	2,996,021	4,065,028	1,638,615	281,016	284,479
2022.03	61	4,464	16,618,469	21,533,201	8,618,113	3,471,056	3,040,828	4,184,254	1,636,994	297,145	284,812
件 数					1,025	567	1,875	480	312	156	49
J-REIT+私募REIT 資産合計(2022.3.31現在)											
J-REIT	61	4,464		21兆5332億	8兆6181億	3兆4711億	3兆0408億	4兆1843億	1兆6370億	2971億	2848億
私募REIT	42	1,257		4兆7250億	1兆8811億	6775億	9436億	9097億	2408億	その他:722億	
合 計	103	5,721		26兆2582億	10兆4992億	4兆1486億	3兆9844億	5兆0940億	1兆8778億	2971億	3570億
構成比				100%	40.00%	15.80%	15.20%	19.40%	7.20%	1.10%	1.40%

J-REITの現状(2022年3月31日現在)

【不動産証券化協会】

J-REIT 保有不動産額・時価総額・銘柄数



※保有不動産額は取得価格ベース

(出所) 公開情報を元にARES作成

J-REIT 保有不動産(用途別比率/所在地別比率)2022.03

■『J-REIT 保有不動産の用途別比率』 2022.03 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)	8.62	3.47	3.04	4.18	1.64	0.30	0.28
比率(%)	40.0	16.1	14.1	19.4	7.6	1.4	1.3

■『J-REIT保有不動産の所在地別比率』 2022.03 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)	6.80	3.26	5.26	3.23	1.04	0.96	0.63	0.31
比率(%)	31.6	15.2	24.4	15.0	4.8	4.4	2.9	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)

II.J-REITの動向

J-REITの動向(2022年03月)

2022年03月末日現在

61銘柄、時価総額16.62兆円、資産総額21.53兆円、物件数4,464件

資産内訳:事務所 8.62兆円、住宅 3.04兆円、商業施設 3.47兆円、物流施設 4.18兆円、
ホテル 1.64兆円、ヘルスケア 2,971億円、その他 2,848億円

①資産取得額:3,602億円 69件
(前年:4,434億円 ▲832.0億 /54件 +5件)

②新規上場銘柄【無し】

・公募増資:1,300億円 10件 (前年:813億円 5件)

③物件動向(1月~3月)

「物件取得」 3,602億円 69件 (前年:4,434億円/54件) 832億円減少、15件増加

「物件譲渡」 775億円 34件 (前年:1,139億円/29件) 364億円減少、5件増加

J-REITの動向(2021年12月)

2021年12月末日現在

61銘柄、時価総額16.99兆円、資産総額21.24兆円、物件数4,429件

資産内訳:事務所 8.50兆円、住宅 3.00兆円、商業施設 3.48兆円、物流施設 4.07兆円、
ホテル 1.64兆円、ヘルスケア 2,810億円、その他 2,845億円

①資産取得額:1兆5,968億円 282件
(前年:1兆3,932億円 +2,036億 /290件 -8件)

②新規上場銘柄【有り】

・6月22日「東海道リート投資法人」(資産総額303億円、8件) 総合型

・公募増資:4,478億円 29件 (前年:6,002億円 24件)

③物件動向(1月~12月)

「物件取得」 15,968億円 282件 (前年:13,932億円/290件) 2,036億円増加、8件減少

「物件譲渡」 4,670億円 109件 (前年:2,833億円/113件) 1,837億円増加 4件減少

【J-REIT 20周年】

・初上場(2001年9月20日)から20年目を迎え、時価総額で世界第2位の規模に成長

J-REIT 銘柄一覧（2022年3月31日現在）

J-REIT 銘柄一覧：61法人 (2022.3.31)														
	コード	投資法人名称	略称	上場日	住 所	ビル名	TEL	対象不動産	対象地区	運用会社	郵便番号	住 所	TEL	FAX
1	8951	日本ビルファンド	NBF	20010910	東京都千代田区丸の内1-9-1-38F		03-6259-8681	ビル	全国	日本ビルファンドマネジメント㈱	100-6738	東京都千代田区丸の内1-9-1-38F	03-6259-8681	03-6259-8681
2	8952	ジャパンリアルエステイト	JRE	20010910	東京都千代田区大手町1-1-1		03-3211-7921	ビル	全国	ジャパンリアルエステイトマネジメント㈱	100-0004	東京都千代田区大手町1-1-1	03-3211-7921	
3	8953	日本都市ファンド	JRF	20020312	東京都千代田区丸の内2-7-3		03-5293-7081	商業施設	全国	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱	100-6420	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-5293-7081	03-5293-7080
4	8954	オックス不動産	OJR	20020612	東京都港区浜松町2-4-1		03-5776-3323	総合型	全国	オックス・アセットマネジメント㈱	105-0011	東京都港区浜松町2-4-1	03-5776-3323	
5	8955	日本ファミリーリシティ	JPR	20020614	東京都中央区八重洲1-4-16		03-3231-1051	ビル・商業施設	全国	株式会社リシティ・インベストメント・マネジメント	103-0028	東京都中央区八重洲1-4-16	03-3231-1051	03-3231-1051
6	8956	NTT都市開発リート	PIC	20020910	東京都千代田区大手町1-5-1		03-6262-9400	ビル・住宅	首都圏	NTT都市開発投資顧問㈱		東京都千代田区大手町1-5-1	03-6262-9400	
7	8957	東急リアル・エステート	TRE	20030910	東京都渋谷区道玄坂1-12-1		03-5428-5828	ビル・商業施設	首都圏	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱	150-0043	東京都渋谷区道玄坂1-12-1	03-5428-5828	
8	8958	グローバル・ワン不動産	GOR	20030925	東京都千代田区麹町4-1-1		03-3262-1494	ビル	三大都市圏	グローバル・ライアンス・リアルティ㈱	102-0083	東京都千代田区麹町4-1-1	03-3262-1494	
9	8960	ユニバッド・アーバン	UUR	20031222	東京都港区虎ノ門4-3-1		03-5402-3623	総合型	全国	ジャン・リート・アドバイザーズ㈱	105-6018	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-5402-3623	
10	8961	森トラスト総合リート	MTR	20040213	東京都港区虎ノ門4-3-1		03-6435-7011	総合型	全国	森トラスト・アセットマネジメント㈱	105-6034	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-6435-7011	
11	8963	イングンシブル	INV	20040517	東京都港区六本木6-10-1		03-5411-2731	ビル・住宅	首都圏	コンゾナント・インベストメント・マネジメント㈱	106-6129+	東京都港区六本木6-10-1	03-5411-2731	
12	8964	フロンティア不動産	FRN	20040809	東京都中央区銀座6-8-7		03-3289-0446	商業施設	全国	三井不動産フロンティア・リート・マネジメント㈱	104-0061	東京都中央区銀座6-8-7	03-3289-0446	
13	8966	平和不動産リート	HFR	20050308	東京都中央区日本橋兜町9-1		03-3669-8771	ビル・住宅	首都圏	平和不動産アセットマネジメント㈱	103-0026	東京都中央区日本橋兜町9-1	03-3669-8771	
14	8967	日本ロジスティクスファンド	JLF	20050509	東京都千代田区西神田3-2-1		03-3238-7171	物流施設型	全国	三井物産ロジスティクス・パートナーズ㈱	10-0065	東京都千代田区西神田3-2-1	03-3238-7171	
15	8968	福岡リート	FRC	20050621	福岡市博多区住吉1-2-25		092-272-3900	総合型	九州	㈱福岡リアルティ	812-0018	福岡市博多区住吉1-2-25	092-272-3900	
16	8972	ケネディ・オフィス	KDO	20050721	東京都千代田区内幸町2-1-6		03-5157-6010	総合型	首都圏	ケネディ不動産投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町2-1-6	03-5157-6010	
17	8975	いちごオフィスリート	IRE	20051012	東京都千代田区内幸町1-1-1		03-3502-4891	住宅型	首都圏	いちご投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町1-1-1	03-3502-4891	
18	8976	大和証券オフィス	DOI	20051019	東京都中央区銀座6-2-1		03-6215-9649	ビル	首都圏	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	104-0061	東京都中央区銀座6-2-1	03-6215-9649	
19	8977	阪急阪神リート	HRI	20051026	大阪市北区茶屋町19-19		06-6376-6823	商業施設	関西圏	阪急阪神リート投信㈱	530-0013	大阪市北区茶屋町19-19	06-6376-6823	
20	8979	スターツap ロード	SPI	20051130	東京都中央区日本橋3-1-8		03-6202-0856	住宅型	首都圏	スターツアセットマネジメント投信㈱	103-0027	東京都中央区日本橋3-1-8	03-6202-0856	
21	8984	大和ハウスリート	DHR	20060322	東京都千代田区永田町2-4-8		03-3595-1265	総合型	全国	大和ハウス・アセットマネジメント㈱	100-0014	東京都千代田区永田町2-4-8	03-3595-1265	
22	8985	ジャパン・ホテル・リート	JHR	20060614	東京都渋谷区恵比寿4-1-18		03-6422-0555	ホテル・リゾート型	全国	ジャン・ホテル・リート・アドバイザーズ㈱	150-0013	東京都渋谷区恵比寿4-1-18	03-6422-0555	
23	8986	大和証券リビング	DLI	20060622	東京都港区南青山14-17-33		03-6757-9680	住宅型	首都圏	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山14-17-33	03-6757-9680	
24	8987	ジャパンエクスレセント	JEI	20060627	東京都港区南青山11-15-9		03-5412-7911	ビル	首都圏	ジャパンエクスレセントアセットマネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山11-15-9	03-5412-7911	
25	3226	日本フロンティエーションファンド	NAF	20060804	東京都中央区日本橋1-4-1		03-3246-3677	住宅型	首都圏	㈱三井不動産フロンティア・リート・マネジメント	103-0027	東京都中央区日本橋1-4-1	03-3246-3677	
26	3234	森ビルズリート	MHR	20061130	東京都港区赤坂1-12-32		03-6234-3234	総合型	首都圏	森ビル・インベストメントマネジメント㈱	107-6011	東京都港区赤坂1-12-32	03-6234-3234	
27	3249	産業ファンド	IFP	20071108	東京都千代田区丸の内2-7-3		03-5293-7091	産業用不動産	全国	三菱商事・ユービーエス・リアルティ㈱	100-6420	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-5293-7091	03-5293-7090
28	3269	アドバンス・レジデンス	ADR	20100302	東京都千代田区神田神保町1-105		03-3518-0480	住宅型	全国	ADインベストメント・マネジメント㈱	101-0051	東京都千代田区神田神保町1-105	03-3518-0480	
29	3278	ケネディ・レジデンシャル・ネスト	KDR	2010426	東京都千代田区内幸町2-1-6		03-5157-6011	住宅型	全国	ケネディ不動産投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町2-1-6	03-5157-6011	
30	3279	アクティブ・プロハティーズ	API	2010613	東京都港区南青山11-1-1		03-6804-5671	総合型	全国	東急不動産リート・マネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山11-1-1	03-6804-5671	
31	3281	GLP	GLP	20121221	東京都港区東新橋1-5-2		03-3289-9630	物流型	全国	GLP・ジャン・アドバイザーズ㈱	105-7134	東京都港区東新橋1-5-2	03-3289-9630	
32	3282	コンファリア・レジデンシャル	CRR	20130206	東京都港区南青山11-1-1		03-5770-5710	住宅型	首都圏	東急不動産リート・マネジメント㈱	107-0062	東京都港区南青山11-1-1	03-5770-5710	
33	3283	日本プロロジス・リート	NPR	20130214	東京都千代田区丸の内2-7-3		03-6867-8585	物流型	全国	プロロジス・リート・マネジメント㈱	100-6421	東京都千代田区丸の内2-7-3	03-6867-8585	
34	3287	星野リゾート・リート	HRR	20130712	東京都中央区京橋3-6-18		03-5159-6338	ホテル	全国	㈱星野リゾート・アセットマネジメント	104-0031	東京都中央区京橋3-6-18	03-5159-6338	
35	3290	Oneal	ORI	20131009	東京都中央区日本橋2-1-3		03-3242-7155	ビル・商業施設	首都圏	みずほリートマネジメント㈱	103-0027	東京都中央区日本橋2-1-3	03-3242-7155	
36	3292	イオンリート	AEON	20131122	東京都中央区神田錦町1-2-1		03-5283-6360	商業施設	全国	イオン・リートマネジメント㈱	101-0054	東京都中央区神田錦町1-2-1	03-5283-6360	
37	3295	ヒューリックリート	HLI	20170207	東京都中央区八丁堀2-26-9		03-6222-7250	総合型	首都圏	ヒューリックリートマネジメント㈱	104-0032	東京都中央区八丁堀2-26-9	03-6222-7250	
38	3296	日本リート	NRIC	20140424	東京都港区新橋1-18-1		03-5501-0080	総合型	首都圏	双日リートアドバイザーズ㈱	105-0004	東京都港区新橋1-18-1	03-5501-0080	
39	3451	トセイ・リート	TRI	20141127	東京都港区虎ノ門4-2-3		03-3433-6320	総合型	首都圏	トセイ・アセット・アドバイザーズ㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門4-2-3	03-3433-6320	
40	3309	積水ハウス・リート	SHR	20141203	東京都港区赤坂4-15-1		03-6447-4870	ビル・住宅	全国	積水ハウス・アセットマネジメント㈱	107-0052	東京都港区赤坂4-15-1	03-6447-4870	
41	3453	ケネディ・ス商業リート	KRR	20150210	東京都千代田区内幸町2-1-6		03-5157-6013	商業施設	全国	ケネディ不動産投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区区内幸町2-1-6	03-5157-6013	
42	3455	ヘルスケア&メディカル	HCM	20150319	東京都千代田区神田小川町3-3		03-5285-2956	ヘルスケア	全国	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	101-0052	東京都千代田区神田小川町3-3	03-5285-2956	
43	3459	サムティ・レジデンシャル	SRI	20150630	東京都千代田区丸の内1-8-3		03-5220-3841	住宅型	全国	サムティアセットマネジメント㈱	100-0005	東京都千代田区丸の内1-8-3	03-5220-3841	
44	3462	野村不動産マスターファンド	NMF	20151002	東京都新宿区西新宿8-5-1		03-3365-8767	総合型	首都圏	野村不動産投資顧問㈱	160-0023	東京都新宿区西新宿8-5-1	03-3365-8767	
45	3463	いちごホテルリート	IHR	20151130	東京都千代田区内幸町1-1-1		03-3502-4874	ホテル	全国	いちご投資顧問㈱	100-0011	東京都千代田区内幸町1-1-1	03-3502-4874	
46	3466	ラザール・ポート	LLR	20160217	東京都千代田区大手町2-1-1		03-6367-5600	物流型	首都圏	ラザールREITアドバイザーズ㈱	100-0004	東京都千代田区大手町2-1-1	03-6367-5600	
47	3468	スターアジア不動産	SAI	20160420	東京都港区愛宕2-5-1		03-5425-1340	総合型	首都圏	スターアジア投資顧問㈱	105-6218	東京都港区愛宕2-5-1	03-5425-1340	
48	3470	ミズミ地方創生リート	MRR	20160729	東京都港区虎ノ門1-1-21		03-6205-4755	総合型	全国	ミズミ・アセットマネジメント㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門1-1-21	03-6205-4755	
49	3471	三井不動産ロジスティクスパーク	MFLP	20160802	東京都中央区銀座6-8-7		03-6327-5160	物流型	全国	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱	104-0061	東京都中央区銀座6-8-7	03-6327-5160	
50	3472	大江戸温泉リート	OOR	20160831	東京都中央区日本橋本町3-3-4		03-6262-5200	温泉施設型	全国	大江戸温泉アセットマネジメント㈱	103-0023	東京都中央区日本橋本町3-3-4	03-6262-5200	
51	3476	みらい	MIR	20161216	東京都千代田区西神田3-2-1		03-6632-5950	総合型	全国	三井物産・イテラパートナーズ㈱	101-0065	東京都千代田区西神田3-2-1	03-6632-5950	
52	3478	森トラスト・ホテルリート	MTH	20170207	東京都港区虎ノ門4-3-1		03-6435-7290	ホテル	全国	森トラスト・ホテルアセットマネジメント㈱	105-6034	東京都港区虎ノ門4-3-1	03-6435-7290	
53	3481	三菱地所物流リート	MEL	20170914	東京都港区丸の内2-5-1		03-3218-0030	物流型	全国	三菱地所投資顧問㈱	100-0005	東京都港区丸の内2-5-1	03-3218-0030	03-3218-0035
54	3487	CREDOロジスティクスファンド	CRE	20180207	東京都港区虎ノ門2-10-1		03-5575-3600	物流型	全国	CREリートアドバイザーズ㈱	105-0001	東京都港区虎ノ門2-10-1	03-5575-3600	
55	3488	ザ・マックス・リート	XRI	20180215	東京都港区赤坂1-1-1		03-5544-6880	総合型	全国	㈱ザ・マックス	107-0052	東京都港区赤坂1-1-1	03-5544-6880	03-5544-6861
56	3492	カレハレン不動産	TLR	20180727	東京都港区赤坂1-14-5		03-6435-5264	総合型	全国	カレハレン不動産投資顧問㈱	107-0052	東京都港区赤坂1-14-5	03-6435-5264	
57	3493	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス	IAL	20180907	東京都千代田区麹町3-6-5		03-3556-3901	物流型	首都圏	伊藤忠リート・マネジメント㈱	102-0083	東京都千代田区麹町3-6-5	03-3556-3901	
58	2971	エスコンジャパンリート	EJR	20190213	東京都千代田区神田駿河台4-2-5		03-6853-6161	商業施設	全国	㈱エスコンアセットマネジメント		東京都千代田区神田駿河台4-2-5	03-6853-6161	03-6853-6162
59	2972	サンクリアルエステート	SEI	20190312	東京都千代田区大手町1-7-2		03-5542-1316	ビル	全国	サンクリアル・アセットマネジメント㈱		東京都千代田区大手町1-7-2	03-5542-1316	
60	2979	SOSiA物流リート	SLR	20191210	東京都中央区京橋1-17-10-9F			物流型	全国	住商リアルティーマネジメント㈱	104-0031	東京都千代田区京橋1-17-10-9F		
61	2989	東海道路リート	TKDR	20210620	東京都千代田区永田町17-14-3			総合型	東海地方	東海道路リート・マネジメント㈱		東京都千代田区永田町17-14-3	03-3501-7820	

J-REIT物件売買の動きと変化

J-REIT直近3年間の取得額・譲渡額の推移(2019年~2021年)
【総合ユニコム・プロパティマネジメント】

J-REIT 物件売買動向・用途別内訳(直近3年間) 単位: 億円						
項 目	取 得			譲 渡		
用途	2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年
全 体	14,495	13,934	16,018	3,063	2,720	4,140
オフィス	3,440	3,430	7,485	944	1,370	2,333
物流施設	3,771	6,204	3,836	288	263	68
住居	1,070	1,389	1,729	816	411	442
ホテル	2,910	503	225	45	198	200
郊外型商業施設	778	678	1,160	590	143	280
土地底地権	889	399	582	8	134	130
都市型商業施設	1,064	240	381	372	201	667
シニア施設	260	729	269	0	0	20
工場研究施設	63	360	154	—	—	—
インフラ施設	100	0	152	—	—	—
医療施設	129	0	0	—	—	—
SPC投資	21	2	45	—	—	—

J-REITが3年間で取得・売却した物件

J-REIT各銘柄が2019年～2021年（3年間）取得した物件の詳細							
地 域	項 目	オフィス		住 居	商業施設		物流施設
		大規模	中小規模		都市型	郊外型	
東京主要5区	金額(百万円)	550,531	373,613	44,339	61,066	0	810
	キャブレート(%)	3.1	3.5	3.8	3.3	0.0	4.1
東京23区	金額(百万円)	100,112	131,174	157,799	37,326	15,310	23,215
	キャブレート(%)	3.6	3.9	4.0	3.8	4.3	4.2
関東地区	金額(百万円)	27,600	30,397	99,969	7,360	139,342	872,090
	キャブレート(%)	4.6	4.6	4.5	4.5	4.8	4.4
近畿地区	金額(百万円)	85,151	28,301	48,468	43,699	26,349	389,384
	キャブレート(%)	3.5	4.1	4.4	3.6	4.8	4.5
九州地区	金額(百万円)	10,000	21,220	19,473	7,550	38,566	6,963
	キャブレート(%)	4.6	4.1	5.0	3.5	5.3	5.2
中国地区	金額(百万円)	28,800	2,250	700	0	7,980	20,688
	キャブレート(%)	4.4	4.6	5.0	0.0	6.8	4.9
中部地区	金額(百万円)	15,350	21,082	36,721	0	17,760	49,147
	キャブレート(%)	4.5	4.0	4.6	0.0	5.4	4.5
東北地区	金額(百万円)	0	4,081	7,520	5,230	970	16,638
	キャブレート(%)	0.0	4.3	5.0	4.3	6.6	5.0
北海道地区	金額(百万円)	0	4,069	2,404	0	0	2,100
	キャブレート(%)	0.0	4.4	5.0	0.0	0.0	5.4
北陸地区	金額(百万円)	0	1,770	1,395	0	15,350	0
	キャブレート(%)	0.0	5.3	5.2	0.0	6.4	0.0
全 国	金額(億円)	8,175	6,179	4,187	1,685	2,616	13,810
	件 数	55	132	293	33	50	143
	平均単価(億円)	149.0	47.0	14.3	51.0	52.0	97.0

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

17

2022/5/8

アセットブレインズ仙台ネットワーク

J-REIT各銘柄が2019年～2021年（3年間）売却した物件の詳細							
地 域	項 目	オフィス		住 居	商業施設		物流施設
		大規模	中小規模		都市型	郊外型	
東京主要5区	金額(百万円)	34,240	225,190	40,282	61,934	0	0
	キャブレート(%)	3.37	3.73	3.89	3.46	0.00	0.00
東京23区	金額(百万円)	94,705	32,616	41,915	3,705	8,250	0
	キャブレート(%)	3.73	4.29	4.38	4.20	4.35	0.00
関東地区	金額(百万円)	8,820	15,024	17,267	0	62,329	30,825
	キャブレート(%)	4.50	5.20	5.27	0.00	4.95	4.50
近畿地区	金額(百万円)	22,172	18,310	31,556	30,400	14,664	5,873
	キャブレート(%)	4.50	4.45	4.76	3.96	5.50	5.10
九州地区	金額(百万円)	0	5,554	7,443	7,700	3,901	2,357
	キャブレート(%)	0.00	4.40	4.80	4.70	6.80	5.10
中国地区	金額(百万円)	0	0	0	0	6	5
	キャブレート(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	7.60	5.40
中部地区	金額(百万円)	0	778	11,914	0	6,115	16,212
	キャブレート(%)	0.00	5.05	4.87	0.00	5.30	5.20
東北地区	金額(百万円)	0	7,294	8,358	0	16,630	1,581
	キャブレート(%)	0.00	5.63	5.43	0.00	5.70	5.20
北海道地区	金額(百万円)	0	0	7,443	3,134	0	863
	キャブレート(%)	0.00	0.00	4.94	5.10	0.00	5.90
北陸地区	金額(百万円)	0	12	1,799	0	0	0
	キャブレート(%)	0.00	4.50	6.10	0.00	0.00	0.00
全 国	金額(億円)	1,599	3,047	1,669	1,068	1,184	618
	件 数	13	74	122	25	28	24
	平均単価(億円)	123.00	41.20	13.70	42.70	42.20	25.80

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

19

15

J-REIT 地域別内訳(取得/譲渡)

2021年1月～12月

【総合ユニコム・プロパティマネジメント】

J-REIT 地域別内訳(2021年) 単位:億円

項 目	取 得				譲 渡			
地 域	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比
全 体	15,869.19	100	287	100	4,181.44	100	88	100
東京都	7,758.06	48.9	98	34.2	2,598.54	62.1	44	50.7
関 東	3,809.33	24.0	73	25.4	438.91	10.5	15	17.2
中部・北陸	884.70	5.5	32	11.1	22.38	0.5	3	3.4
近 畿	2,409.00	15.2	52	18.1	485.20	11.6	10	11.5
九州・沖縄	675.29	4.3	18	6.3	476.01	11.4	11	12.7
東北・北海道	91.61	0.6	8	2.8	141.30	3.4	4	3.4
中国・四国	241.20	1.5	6	2.1	19.10	0.5	1	1.1

※金額に関して「非開示」の物件は含まれていません。

J-REIT 県別内訳(取得/譲渡)2021年

J-REIT 県別内訳(2021年) 単位:億円								
項目	取 得				譲 渡			
地 域	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比
全 体	15,869.19	100	287	100	4,181.84	100.0	88	100
東京都	7,758.06	48.8	98	34.2	2,598.54	62.2	44	50.5
神奈川県	1,312.73	8.3	31	10.9	210.37	5.0	5	5.6
千葉県	1,496.97	9.4	21	7.4	141.86	3.4	6	7.0
埼玉県	735.02	4.6	17	6.0	46.28	1.1	2	2.3
栃木県	13.09	0.1	1	0.3	27.20	0.7	1	1.2
茨城県	251.50	1.6	3	1.0	13.20	0.3	1	1.2
群馬県	182.62	1.2	2	0.7	0.00	0.0	0	0.0
長野県	0.00	0.0	0	0.0	7.78	0.2	1	1.2
岐阜県	4.49	0.1	2	0.7	0.00	0.0	0	0.0
愛知県	347.18	2.2	21	7.4	11.50	0.3	1	1.2
静岡県	183.0	1.2	5.0	1.7	3.10	0.1	1	1.2
新潟県	14.0	0.1	1.0	0.3	0.00	0.0	0	0.0
石川県	153.5	1.0	1.0	0.3	0.00	0.0	0	0.0
大阪府	1,463.6	9.1	27.0	9.5	395.50	9.5	7	8.0
兵庫県	750.33	4.7	14	5	89.70	2.2	3	3.4
京都府	10.74	0.1	2	0.7	0.00	0.0	0	0.0
奈良県	7.11	0.1	1	0.3	0.00	0.0	0	0.0
滋賀県	49.08	0.3	3	1	0.00	0.0	0	0.0
三重県	128.15	0.8	5	1.7	0.00	0.0	0	0.0
福岡県	457.49	2.9	11	3.9	476.01	11.6	11	12.5
大分県	73.35	0.5	1	0.3	0.00	0.0	0	0.0
鹿児島県	53.7	0.3	3	1	0.00	0.0	0	0.0
熊本県	53.55	0.3	2	0.7	0.00	0.0	0	0.0
佐賀県	37.2	0.2	1	0.3	0.00	0.0	0	0.0
宮城県	5.45	0.1	1	0.3	36.60	0.9	1	0.0
福島県	0	0	0	0	49.00	1.2	1	1.2
北海道	86.16	0.5	7	2.4	55.70	1.3	2	2.3
広島県	213.7	1.3	5	1.7	19.10	0.0	1	1.2
山口県	27.5	0.2	1	0.3	0.00	0.0	0	0.0

※金額に関して「非開示」の物件は含まれていません。

地方ファンド「成立」の要件

【プロパティマネジメント 2021年8月号】

1. 良質な収益不動産の存在
2. 地域オリジネーターの財務的余力
3. ファンドを組成し投資運用できる組織体制
4. 証券化に関する法律・会計・税務の専門家
5. PM・BMなどの関連サービス業者の運営体制
6. 地域経済（人口、県内総生産）の規模と成長性
7. 地域経済を支える産業（電力、ガス、鉄道、製造、不動産）の存在
8. 地域金融機関が能動的、主体的に機能

地方ファンド・REIT組成に向けたこれまでの実績と試み 【総合ユニコム・プロパティマネジメント2021年8月号】

エリア	ファンド・企業・サービス名	カテゴリー	概 要
九州	福岡リート投資法人	J-REIT	福岡地所などをスポンサーとする『福岡リアルティ』が運用、福岡市内を中心に商業施設、オフィスなどに投資
関西	阪神阪急リート投資法人	J-REIT	阪急阪神グループをスポンサーとする『阪急阪神リート投信』が運用、商業施設やオフィスを中心に、関西圏で50%以上投資
全国	マリモ地方創生リート投資法人	J-REIT	分譲マンションデベロッパーのマリモをスポンサーとする『マリモ・アセットマネジメント』が運用、全国主要地方都市の賃貸住宅や商業施設を中心に投資
東海	東海道リート投資法人	J-REIT	デベロッパーのヨシコンなどをスポンサーとする『東海道リート・マネジメント』が運用、静岡、愛知、三重を中心に、賃貸住宅、産業用施設、底地などに投資
中国	ひろしま地方創生リート投資法人	私募REIT	広島銀行をスポンサーとする『ひろぎんリートマネジメント』が運用
関西	関電プライベートリート投資法人	私募REIT	関西電力グループをスポンサーとする『関電不動産投資顧問』が運用、関西圏に50%以上、オフィス、ホテル、商業施設に投資
中四国	両備AP.プライベート投資法人	私募REIT	岡山の運輸事業者である両備ホールディングスなどをスポンサーとする『A.P.アセットマネジメント』が運用、中四国や首都圏を中心とした総合型ポートフォリオを志向
中部	東洋リート投資法人	私募REIT	愛知が拠点のスポーツクラブ事業の東洋がスポンサーの『東洋アセットマネジメント』が運用
九州	村上ホールディングス	私募ファンド	福岡を拠点に収益不動産開発・投資を手掛ける。福岡市内の飲食商業施設とホテルに投資
全国	フージャースホールディングス	私募REIT	地方中核都市へのヘルスケア施設を中心に投資する予定だったが、住宅中心型に計画変更
関東	リスト	私募REIT	神奈川県を拠点とする不動産会社、神奈川・東京を中心に投資予定
北海道	アルファコート	REIT	北海道の不動産開発・投資会社、北海道に特化した総合型REITの組成を目指す
東北	まちワク。ファンド	不特法	仙台市を拠点とする『中城建設』が運営、保育園や老人ホーム、観光施設などで匿名組合型のファンドを目指す
全国	Jointo α	不特法	『穴吹興産』が運営、17本の運営実績があり、区分所有マンション、商業施設、ホテルを組み入れている
中部	信長ファンディング	不特法	名古屋を拠点としている戸建て住宅事業者の『ウッドフレンズ』が運営、愛知、岐阜の賃貸住宅を組み入れている
関東	KORYO Funding	不特法	茨城県を拠点とする不動産会社、『香陵住販』が運営、初期ファンドは茨城県内の木造アパートを組み入れている
関西	わかちわいファンド	不特法	滋賀、京都で不動産売買・賃貸を手掛ける『日本プロパティシステムズ』が運営、第11号ファンドまでの運営実績があり、賃貸住宅や商業ビルを組み入れている
九州	えんfunding	不特法	福岡を拠点とする『えんホールディングス』が運営、

Ⅲ.私募リート資産規模の推移

【不動産証券化協会 2022.3.31】

資産総額:4兆7250億円、1,257件 42投資法人

【私募リート】投資法人数と資産総額の推移



Ⅲ. 私募リート資産規模の推移(2022.03) 【不動産証券化協会2022.3.31】

■ 2022年3月末現在:42投資法人、資産総額4兆7,250億円、1,257物件

年	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.	2022. 03
投資法人数	6	10	15	20	23	28	31	36	39	42
資産総額 (億円)	5,208	9,630	14,062	20,188	24,398	28,826	33,578	39,056	43,658	47,250

■ 保有資産種別(保有不動産総額:4兆7,250億円)

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)	18,811	9,436	6,775	9,097	2,408	722
比 率(%)	39.8%	20.0%	14.3%	19.3%	5.1%	1.5%

■ 投資家分布状況(出資総額:2兆7,831億円)

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	20.1%	28.5%	34.2%	17.2%

Ⅲ.私募リート資産規模の推移

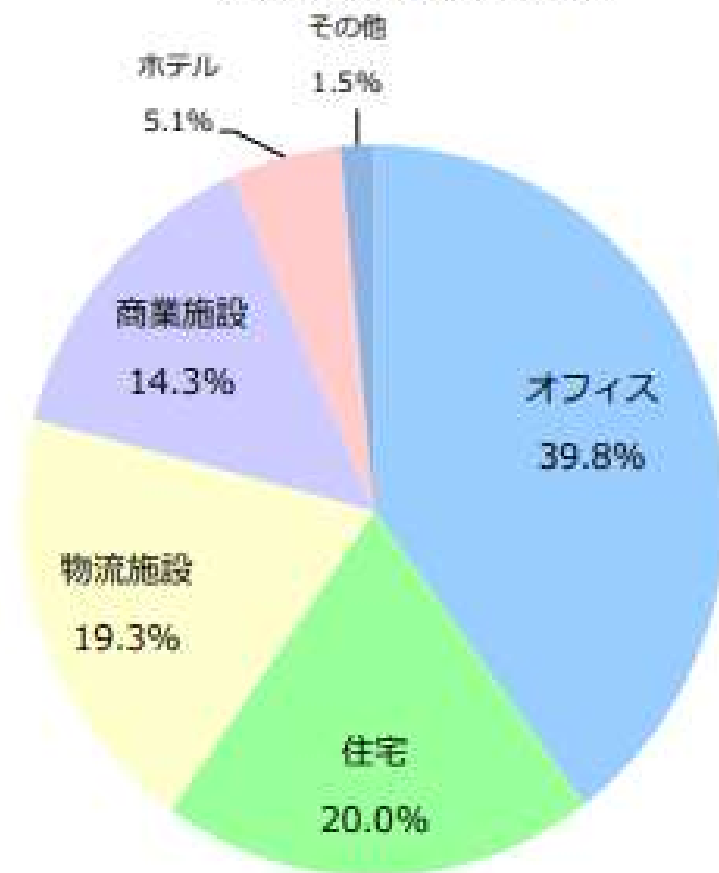
【不動産証券化協会2022.3.31】

私募REIT 保有不動産種別（2022年3月末）

物件総数：1,257物件

保有不動産総額：4兆7,250億円

※グラフは取得価格ベースの比率



私募REIT 投資家分布状況（2022年3月末）

出資総額：2兆7,831億円



Ⅳ.私募ファンドの現状（2021年12月末基準）

「不動産私募ファンドに関する実態調査」 2022年1月

2021年12月末時点:私募ファンド約24.1兆円

【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2022.3.15

1.私募ファンドとJ-REITの市場規模推移（単位:兆円）

年	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.12
私募ファンド	15.1	14.8	15.6	17.7	20.2	22.5	24.1
J-REIT	14.0	15.5	16.5	17.9	19.0	20.2	21.2

●「住宅」と「物流」を増やし、「商業」と「ホテル」を絞る傾向は継続しているが、「商業」と「ホテル」への投資に回復の兆しが見られ、投資減少の動きには歯止めがかかっているとみられる。

物件取得競争が依然として厳しい中、計画通りに物件を取得できるか不透明なため、売却に消極的な動きが見られた。

■デッド資金調達環境:全体感に対する回答は、「普通」が多数を占め、大きな変化は見受けられない。

■エクイティ資金調達状況:投資家の投資マインドは高くなっており、投資意欲の回復が見られる。

■物件取得を行ったとする回答割合が61.1%と、過去調査のなかでも平均的な水準となった。

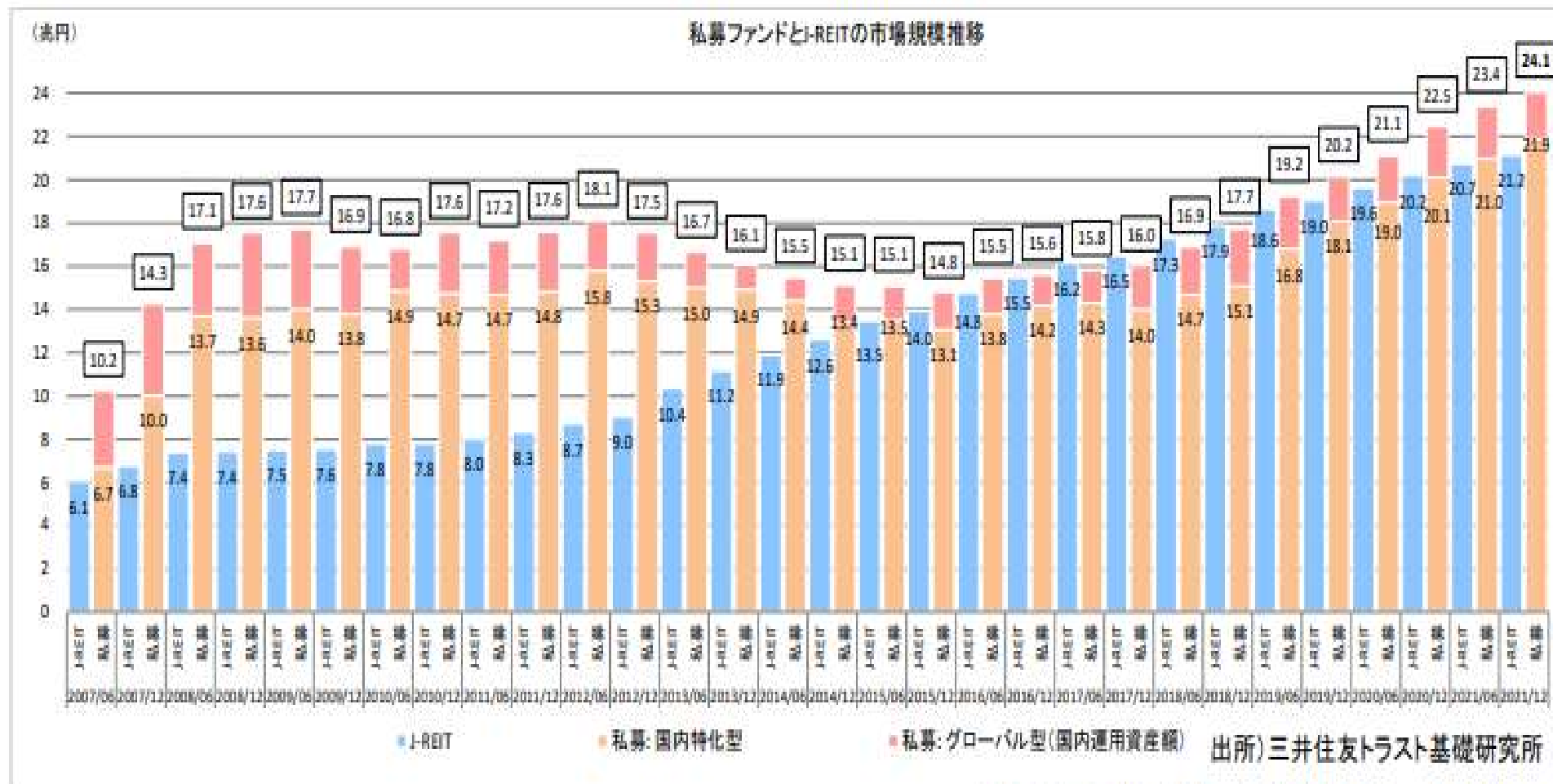
■プロパティタイプ別投資額

「住宅」「物流」が増加、「オフィス」がやや減少、「商業」「ホテル」が減少の傾向は前回同様であるが、「住宅」「物流」の勢いがやや弱まり、「商業」「ホテル」の減少には歯止めがかかっている。

IV.私募ファンドの現状（2021年12月末基準）

「不動産私募ファンドに関する実態調査」 2022年1月

【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2022.3.15



国内投資家・海外投資家のプロパティタイプ別投資額

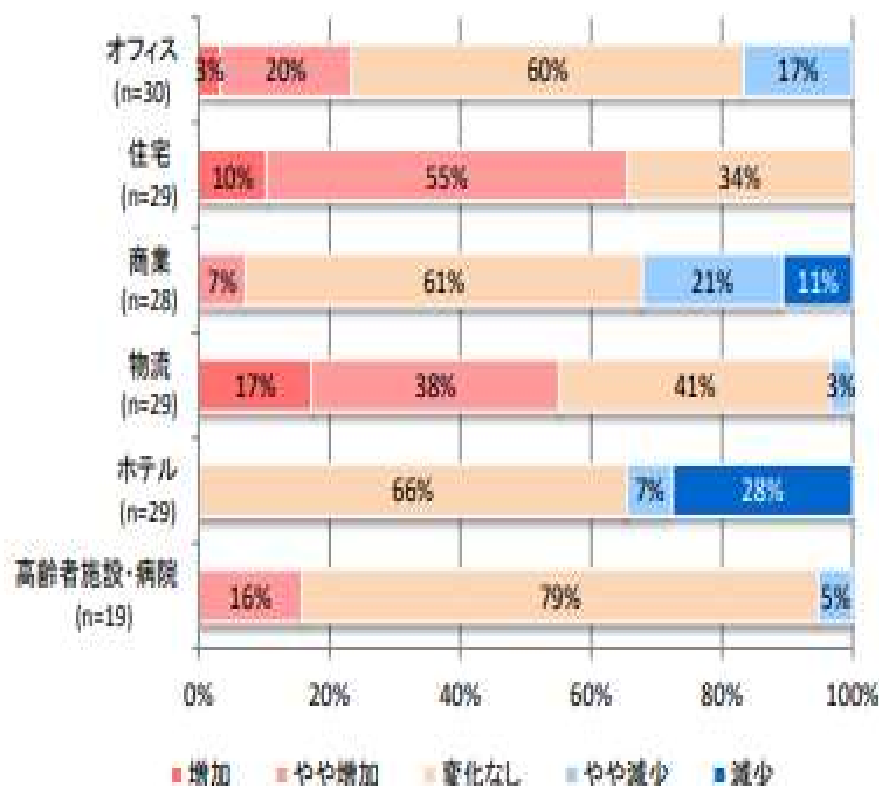
●「住宅」と「物流」を増やし、「商業」と「ホテル」を絞る傾向が継続

コロナ禍で苦戦を強いられてきたアセットにも回復の兆しも見受けられる。

【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2022.3.15

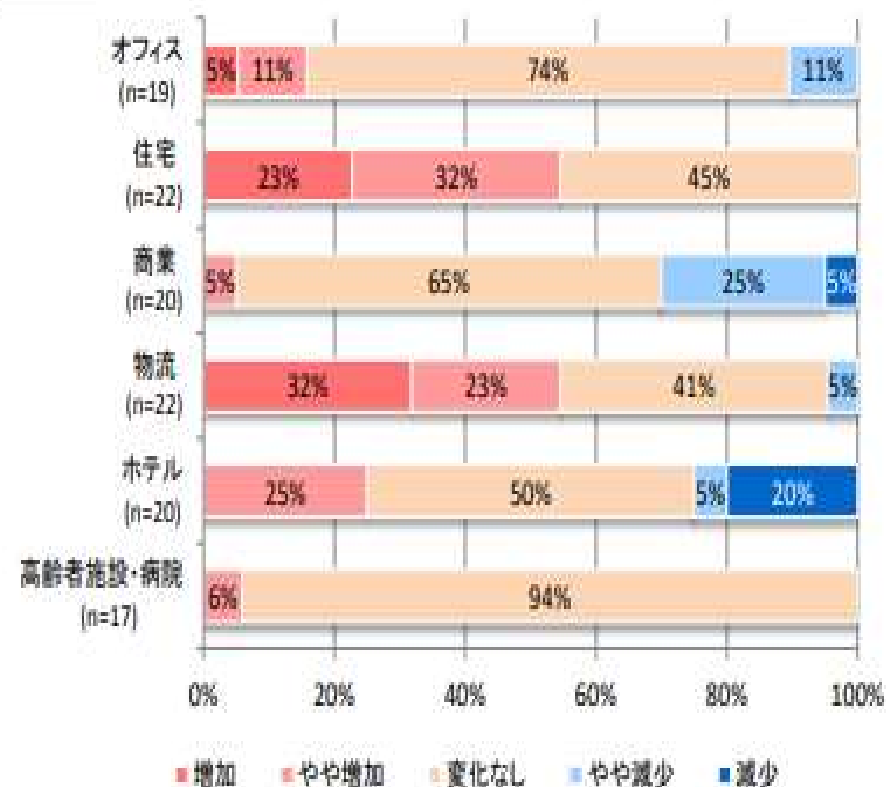
図表 5-1

＜国内投資家のプロパティ別投資額＞



図表 5-2

＜海外投資家のプロパティ別投資額＞

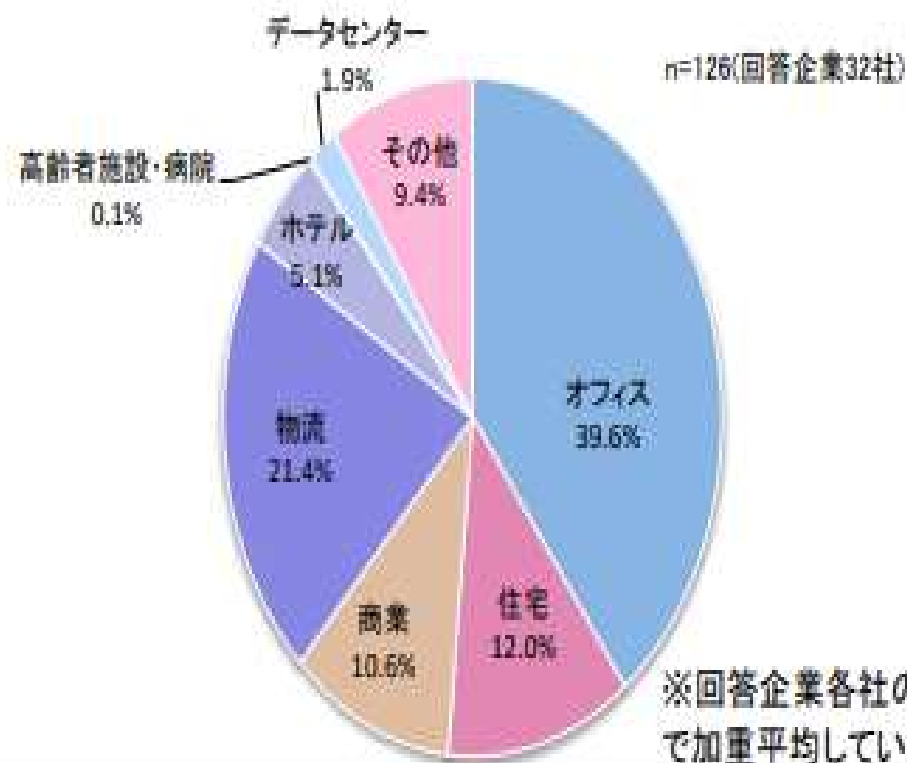


現在運用中のファンドの概要・投資対象物件タイプと投資エリア

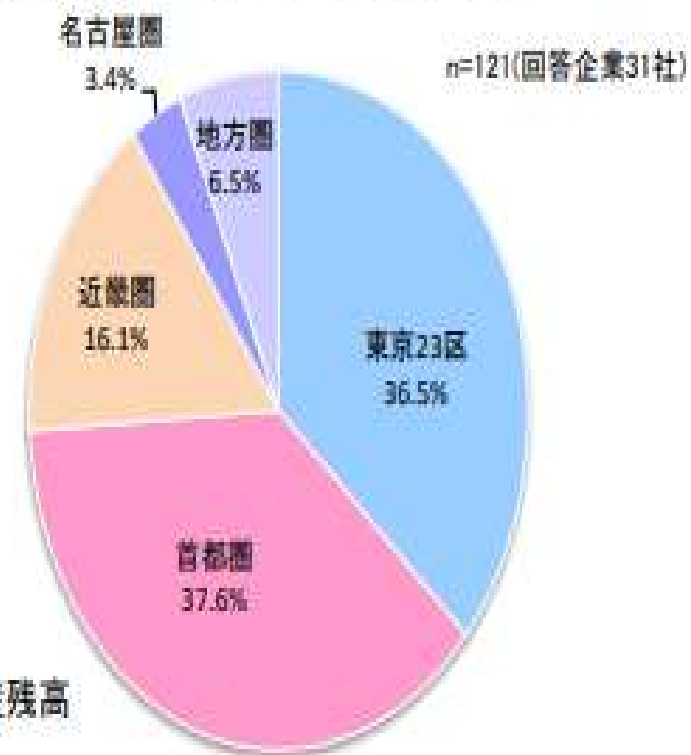
- 「オフィス」39.6%と「物流」21.4%で両者で全体の61%を占めている。
- 「東京23区」「首都圏」で全体の74%を占めている。

【(株)三井住友トラスト基礎研究所】 2022.3.15

図表 11-1 <現在運用している私募ファンドの投資対象>



図表 11-2 <現在運用している私募ファンドの投資エリア>



不動産投資商品(J-REIT・私募REIT・私募ファンド)の特徴

	J-REIT	私募REIT	私募ファンド
スキーム (根拠法)	投資法人 (投信法)	投資法人 (投信法)	特定目的会社 (資産流動化法)
上場の有無	上 場	非上場	非上場
評価額	取引所価格	鑑定評価額	鑑定評価額
投資期間	無制限	無制限	有制限(3年～5年)
流動性	高(市場での売買)	中(投資口の払戻し)	低(中途解約不可)
情報開示	東証による適時開示	投信法による適時開示	適時情報開示
投資家	個人～機関投資家	機関投資家	事業会社
レバレッジ	中(LTV50%程度)	低(LTV30-40%)	高(LTV0-80%)

【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	

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4四半期』

2022年2月4日 【ニッセイ基礎研究所】

1. 経済動向と住宅市場

- ・国内経済は、2021年に入り一進一退の動きとなっている。
- ・2/15公表予定の2021年10-12月期の実質GDPは、前期比率+1.4%（前期比年率+5.6%）と2四半期ぶりのプラス成長と推計。
- ・ニッセイ基礎研究所は、12月に経済見通しの改定を行い、実質GDP成長率は2021年度+2.7%、2022年度+2.5%と予想する
- ・住宅市場では、価格が騰勢を強めるなか、販売状況は底堅く推移している。2021年10-12期の新設住宅着工戸数は前年同期比+6.1%増加、首都圏のマンション新規発売戸数は+4.8%増加、中古マンションの成約件数は▲0.5%減少した。

2. 地価動向

「地価lookレポート」（2021年第3四半期）によると、全国100地区のうち、上昇が「40」横ばいが「30」下落が「30」となった。

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12月の東京都心5区の空室率は2ヵ月連続で低下し6.33%、平均募集賃料は17か月連続下落の20,596円となった。
- ・主要都市についても空室率は上昇基調にあるが、募集賃料は仙台・大阪を除いて前年比プラスで推移しているが、伸び率は鈍化している。

② 賃貸マンション

- ・東京23区のマンション賃料は、転出超過が継続するなか、ピークアウト感がみられる。

③ 商業施設・ホテル・物流施設

- ・商業セクターでは、緊急事態宣言の解除を受けて、百貨店売上やサービス消費が増加した。
- ・2021年10-12月の小売販売額は、百貨店が+7.01%、スーパーが▲0.9%、コンビニエンスが+0.1%となった。
- ・2021年10-12月累計の延べ宿泊者数はコロナ禍以前の2019年対比で▲26.7%となり減少率が縮小した。
- ・物流施設市場は、首都圏・近畿圏ともに需給環境は良好である。

4. J-REIT市場

- ・2021年第4四半期の東証REIT指数は、2021年9月末比▲0.3%下落した。
- ・J-REITによる物件取得額は4,380億円（前年同期比+6%）となり、1-12月累計で1兆5,969億円（+15%）となり増加した。
- ・J-REITは創設20周年を迎え、世界第2位の市場規模となり、世界の投資家が注目するマーケットとしての地位を確立している。

V.参考資料 「第45回不動産投資家調査」

【日本不動産研究所】

第45回不動産投資家調査(2021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」2021年10月1日現在、調査対象188社 回収数148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」:95%(前回比+1ポイント) / 「当面控える」:5%(前回比▲2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
		3.4	3.5	5.4	4.0	4.2	4.1	4.1
札 幌	駅前通り	5.3	5.5	6.5	5.2	5.5	---	---
仙 台	青葉通り	5.3	5.5	6.5	5.3	5.5	---	---
横 浜	西口	4.6	4.8	5.7	4.5	4.8	---	---
名古屋	名駅周辺	4.6	4.9	5.9	4.8	5.0	4.7	4.7
大 阪	梅田地区	4.3	4.5	5.6	4.6	4.7	4.5	4.5
広 島	紙屋町	5.5	5.6	6.5	5.5	5.6	---	---
福 岡	天神地区	4.8	4.9	6.0	5.0	5.0	4.8	4.8

※ 黄色部分:前回調査よりマイナス/緑部分:前回調査よりプラス

期待利回り=各投資家が期待する採算性に基づく利回り

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

33

『期待利回りの推移/仙台市・東京都との比較』

単 位:%

種 類	ビル(Aクラス)		商業(都心型)		SC(郊外型)		ワンルームMS		ファミリーMS	
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	東京都 (城東地区)	仙台市	東京都 (城東地区)
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. 10	5.3	3.4	5.5	3.5	6.5	5.4	5.3	4.0	5.5	4.2

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

34

仙台ネットワーク

30

第45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】

調査時点:2021年11月25日 回答社数:137社

『2021年の不動産投資市場～コロナ禍と不動産投資市場の変化～』

■質問:新型コロナが収束したと仮定した場合、各アセット毎の見通しについて
(有効回答133社)

●回答:反転回復の期間:(単位%) カッコ内は前回調査(2020.10)

	いち早く回復	半年程度	1年程度	長時間要する
オフィス	7.0 (13.6)	33.6 (32.0)	39.8 (36.8)	19.5 (17.6)
住宅	70.8 (71.4)	22.1 (22.3)	3.5 (6.3)	3.5 (0.0)
都心型商業施設	13.8 (14.4)	33.1 (26.4)	42.3 (40.8)	10.8 (18.4)
郊外型商業施設	38.5 (30.5)	34.4 (45.8)	20.5 (17.8)	6.6 (5.9)
ビジネスホテル	12.5 (14.3)	18.8 (17.5)	43.0 (35.7)	25.8 (32.5)
物流施設	93.6 (97.2)	5.5 (1.9)	0.0 (0.9)	0.9 (0.0)
底地	71.3 (73.8)	24.1 (19.4)	3.7 (5.8)	0.9 (1.0)
ヘルスケア	63.3 (66.7)	23.9 (22.5)	10.1 (10.8)	2.8 (0.0)

特別アンケート

【日本不動産研究所】

特別アンケート(第45回不動産投資家調査)

■質問:新型コロナの発生から現在までを振り返った時、市場への影響が大きかったと思うものをお答えください。(有効回答数135社)

項 目	ポイント
外資による積極的な対日不動産投資	91
国内勢による積極的な不動産投資	12
オフィス市場の先行き懸念	59
住宅市場の堅調さ	30
都心型商業施設の腰折れ	51
郊外型商業施設の安定性	7
物流施設の躍進	100
ホテル市場の急激な低迷	182
ヘルスケアアセットの安定性	3
その他	3

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

45

2022/5/8

アセットブレインズ仙台ネットワーク

特別アンケート(第45回不動産投資家調査)

■質問A:今後の不動産投資市場成長ファクターについて(有効回答数134社)
■質問B:今後の不動産投資市場のリスク要因について(有効回答数136社)

質問A	ポイント	質問B	ポイント
投資アセットの多様化	118	賃料の伸び悩み	204
市場参加者の多様化	180	金利上昇リスク	134
DX	91	J-REIT投資口価格や株価の低迷	21
カーボンニュートラル	70	レンダーの融資姿勢の変化	81
気候変動への対応	53	エクイティサイドの投資姿勢の変化	39
レジリエンスの取組み	11	地震などの自然災害	30
感染症対策	6	気候変動問題	4
その他	3	戦争・内戦・動乱等の地政学問題	4
		その他	21

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

47

32

法人による国内不動産の売買取引

【都市未来総合研究所】

2021年

法人による2021年の国内不動産の売買取引

【不動産トピックス2022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2021年の国内不動産売買取引:大型取引が大幅に増加
金額:4兆4713億円(前年4兆0660億円・4053億円増加)前年比110%
件数:785件(前年703件・82件増加)前年比112%
※一件当たりの取引額が増加(平均取引額は45億円を超える)
1件当たり100億円以上の取引が総額の67.5%を占める

■売主セクター別売却額

・一般事業法人とJ-REIT、不動産・建設で売却額増加。外資系法人による売却額は概ね半減。

■買主セクター別取得額

・SPC・私募REITと一般事業法人で取得額が前年比6~7割増加。外資系法人は取得も減少

■物件の用途別売買取引

・オフィスビルと開発用地、商業施設の売買が増加。他も概ね増加で住宅は約3割減少。
・オフィスビルの売主として、一般事業法人が急浮上

■自社用オフィスビルの売却が不動産流動化の草創期以来の規模に増大
買主は、「不動産・建設」が半数近くを占めている。

●働き方改革の推進と財務改善のワンセットが企業戦略のトレンドとなる可能性

2022/5/6

アセットブレインズ仙台ネットワーク

33

2020年

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。

2022/5/6

アセットブレインズ仙台ネットワーク

35

第18回不動産市況アンケート

【ニッセイ基礎研究所・2022.2.02.】

回答者数:120名・回収率:59.7%

第18回

第17回

1.不動産投資市場の景況感

「不動産投資市場全体」: 現在の景況感は大きく改善。

プラス(67%) 平常・普通(28%) マイナス(6%)

「6か月後の景況見通し」: 楽観的な見方がやや強まった。

悪化(16%) 好転(25%) 変わらない(60%)

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(67%) データセンター(59%) 賃貸MS(29%) 太陽光発電施設(28%)

「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(56%) 東京都区部(16%) 福岡市(13%)

3.不動産投資市場のリスク要因

国内景気(38%) 欧米経済(35%) 新型コロナ拡大(34%) 金利(32%)

賃貸市況(25%) ニューノーマル(23%) 建築コスト(22%) 脱炭素対応(17%)

4.東京の不動産格のピーク時期: 価格のピークは今年または来年との回答が6割。

2022年(32%) 2023年(30%)

2022/5/6

アセットブレインズ仙台ネットワーク

37

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%)

2022/5/6

アセットブレインズ仙台ネットワーク

38

投資家意識調査

【CBRE・2022.02】

2022年

2021年

1.日本の不動産投資市場2021年⇒投資額:3兆8410億円(前年比6.0%減少)

オフィス投資額が1兆7270億円(前年比11%増加)

物流施設(前年比▲13%)と住宅(前年比▲45%)の投資額が減少

・2021年の期待利回りは低位で推移

2.日本の不動産投資戦略⇒投資意欲は非常に高く、流動性が高まる可能性

・2022年投資額が「昨年より増加」:54%／2022年売却額が「昨年より増加」:24%

3.投資戦略は「コア」型が中心、高い利回り追求で「バリューストック」も増加傾向

・主な投資対象:オフィス(39%)が物流施設(26%)を抜き再び1位。

・最大のリスク要因:取得競争の激化による価格の高騰

4.インバウンド投資戦略⇒2022年のインバウンド投資額は増加

・アジア太平洋地域の魅力的な都市:東京3年連続1位、地方都市が8位、大阪が10位。

・海外投資家にとって、海外でのリスクが高まるなか相対的に「安定性」が高まっている。

5.ESG投資⇒日本の投資家の意識はさらに高まってきている。

ESG投資の目的は企業評価を高めること。投資に関して物件の環境認証の取得を重視

2022/5/6

アセットブレインズ仙台ネットワーク

40

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

2022/5/6

アセットブレインズ仙台ネットワーク

41

VI.仙台・東北圏の最新不動産事情【2021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	全国の全用途の平均は、 -0.4% と2年連続で下落、2極化がより鮮明に・地方4市の上昇率が際立つ。 宮城県は、仙台都市圏での堅調な住宅需要等が地価を下支えして、全用途平均変動率は +0.7% で9年連続上昇。 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3.6%・商業地で3.7% 上昇。
登記件数	土地 建物	2021年の登記件数は 25,637件 で、前年比 1,387件 106%増加。(2020年：24,250件) 2021年の登記件数は 4,028件 で、前年比 -99件 98%減少。(2020年：4,127件)
住宅着工 戸数	総数 新築 貸家	2021年の住宅着工総数は、 16,271件 で前年比 +1,820件 113%増加。(2020年：14,451件) 2021年の持家確認申請件数は、 5,091件 で前年比 +460件 110%増加。(2020年：4,631件) 2021年の貸家確認申請件数は、 6,830件 で前年比 +1,094件 119%増加。(2020年：5,736件)
マンション	新築	2021年の発売戸数は 707戸 で前年比 -231戸 減少、前年比75%。(2020年：938戸) 2021年12月時点での分譲中・販売予定物件は 25物件、総戸数3,199戸
オフィス	売買 賃貸	2021年の取引状況は 金額129億円・件数13件 。(2020年：199億円・12件) 2021年12月の平均空室率は、 6.59% 、平均賃料は 9,272円 (2020年：5.51%・9,316円)
レジデンス	売買 賃貸	2021年の取引状況は 金額71億円・件数11件 。(2020年：69億円・10件) 2021年12月期の空室率は 約88% で入居率は横ばい傾向にある。(2020年：約88%)
商業施設	売買 賃貸	2021年の取引状況は 金額157億円・件数13件 。(2020年：36億円・6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	2021年の取引状況は 金額4.億・件数1件 。(2020年：110億円・3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	2021年の取引状況は 金額592億円・件数61件 。(2020年：617億円・51件) 新型コロナウイルスの影響で取引は前年比金額で -25億円 と減少・件数は、 +10件 と増加。 首都圏からの購入が大幅に減少、反面、宮城県資本が旺盛な投資意欲を見せ件数・金額とも大幅に増加。
J-REIT	売買	2021年の宮城県の資産総額は 2,593億円・102件 、東北全体では 3,214億円・133件 。 (2020年：宮城県：2,620億円・102件／東北全体：3,285億円・134件) 2021年に東北全体で取得した物件は、 5.5億円・1件 、売却した物件は、 86億円・2件 。 取得・売却された総額は、 91億円・3件 であった。(2020年：267億円・12件)

①地価動向

- 2022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
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
2022	0.4	2.2	4.2	0.5	2.8	4.4

- 2021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
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
2021	-0.5	1.6	3.7	-0.5	0.3	3.6

地価LOOKレポート【主要都市の高度利用地地価動向報告】

令和3年第4四半期（令和3年10月1日～令和4年1月1日）国土交通省

上昇:55地区(前回40) 横ばい:28地区(前回30) 下落:17地区(前回30)

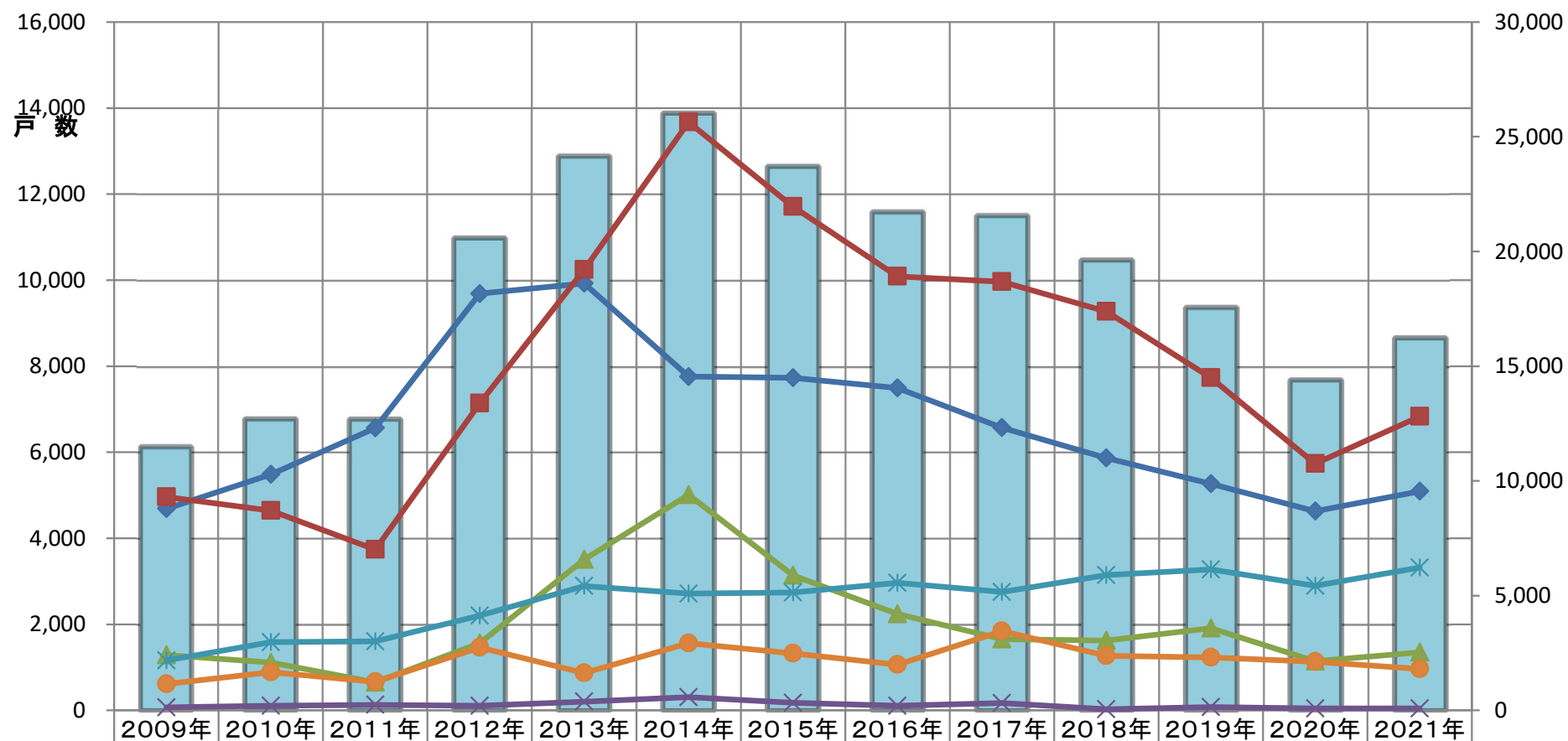
県市	行政区 地区	区分	R2.1.1 ～ R2.4.1	R2.4.1 ～ R2.7.1	R2.7.1 ～ R2.10.1	R2.10.1 ～ R3.1.1	R3.1.1 ～ R3.4.1	R3.4.1 ～ R3.7.1	R3.7.1 ～ R3.10.1	R3.10.1 ～ R4.1.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	 3-6%	 0 %	 0 %	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%
宮城県 仙台市	青葉区 中央1丁目	商業	 0-3%	 0-3%	 0 %	 0-3%	 0 %	 0 %	 0-3%	 0-3%
岩手県 盛岡市	盛岡駅	商業	 0-3%	 0 %	 0 %	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0-3%	 0 %
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%

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	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年	
地区	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物
全国	1,317,096	356,731	1,307,100	353,794	1,310,358	359,062	1,275,193	327,920	1,333,844	350,776
東北	97,542	8,120	96,769	8,324	93,433	8,252	91,264	7,861	92,614	7,527
宮城	28,274	4,309	27,762	4,175	25,526	4,301	24,250	4,127	25,637	4,028
前年比	-1,170	-378	-512	-134	-2,236	126	-1,276	-174	1,387	-99
青森	12,533	503	12,831	513	12,270	504	12,706	469	12,541	752
岩手	12,917	804	12,817	789	12,162	738	12,036	705	12,108	716
秋田	8,783	396	8,987	436	9,743	520	9,263	473	9,415	409
山形	10,904	514	10,067	556	10,708	474	11,049	435	11,124	546
福島	24,081	1,601	23,437	1,495	23,054	1,715	21,960	1,652	21,789	1,376

②宮城県・住宅着工戸数



総数	11,495	12,714	12,700	20,609	24,163	26,039	23,719	21,747	21,580	19,646	17,591	14,451	16,271
持家	4,689	5,487	6,564	9,685	9,928	7,758	7,729	7,493	6,567	5,863	5,265	4,631	5,091
貸家	4,962	4,645	3,736	7,140	10,243	13,674	11,708	10,086	9,965	9,272	7,729	5,736	6,830
内RC	1,288	1,110	648	1,561	3,509	5,012	3,140	2,239	1,655	1,625	1,909	1,141	1,350
給与住宅	69	108	130	106	205	309	175	110	173	27	75	47	48
分譲一戸建	1,162	1,584	1,607	2,203	2,893	2,714	2,738	2,962	2,750	3,145	3,279	2,898	3,320
分譲マンション	613	890	663	1,460	870	1,559	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232	1,130	964

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
2021年	16,271	5,091	6,830	48	4,302	3,320	964	2,834	3,996	3,842	1,638	1,350	0
前年対比	1,820	460	1,094	1	265	422	▲166	20	1,074	380	505	209	0
対比率%	112.6	109.9	119.1	102.1	106.6	114.6	85.3	100.7	136.8	111.0	144.6	118.3	100.0

③分譲マンション市場動向

「全国新築分譲マンション市場動向2021年」

【不動産経済研究所・2022.2.24】

■全国の発売戸数:77,552戸(前年比129.5%) 2年ぶりの7万戸台に!

コロナ禍で需要が回復、反動増もあり全国の全ブロックが増加

●仙台市の発売戸数:878戸(前年比140.7%) 平均価格:4,535万円

全国新築分譲マンション市場動向2021年

地区／年	2021年(戸)	対前年比(%)	2020年(戸)	平均価格(万円)
北海道	1,629	141.9	1,148	
東北	1,605	136.2	1,178	
首都圏	33,636	123.5	27,228	6,260
関東	1,771	232.1	763	
東海・中京	7,481	138.9	5,386	
近畿圏	18,951	124.7	15,195	4,562
北陸・山陰	659	119.0	554	
中国	2,454	151.1	1,624	
四国	1,036	100.2	1,034	
九州・沖縄	8,330	143.7	5,797	
全国合計	77,552	129.5	59,907	5,115
東京23区	13,290	121.8	10,911	8,923
都下	2,921	90.0	3,242	5,061
神奈川県	8,609	154.1	5,586	5,270
埼玉県	4,451	132.2	3,367	4,801
千葉県	4,365	115.9	4,122	4,314
大阪府	10,426	114.7	9,088	4,767
兵庫県	5,251	154.3	3,403	4,533
京都府	2,109	152.4	1,384	3,960
地方都市				
札幌市	1,607	140.0	1,148	5,026
仙台市	878	140.7	624	4,535
名古屋市	5,513	143.2	3,849	3,605
広島市	1,181	152.0	777	4,363
福岡市	3,023	153.9	1,964	4,095

仙台圏の分譲マンション市場動向

【DGコミュニケーション】

VI.分譲マンション市場動向

【DGコミュニケーションズ】

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	前年比	前年比率
供給戸数	1,241戸	1,172戸	1,346戸	1,365戸	860戸	-505戸	63.0%
平均価格	4,442.7万	4,398.3万	4,236.7万	4,493.1万	4,895.4万	+402.3万	110.9%
平均面積	75.64㎡	77.21㎡	74.43㎡	74.90㎡	73.10㎡	-1.72㎡	97.6%
平均坪単価	194.2万	188.36万	188.1万	198.28万	221.1万	+22.9万	111.5%
初月契約率	63.9%	64.6%	64.9%	61.3%	60.4%	-1.1%	98.5%

仙台圏供給数の推移

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
新築供給戸数	1,134	674	1,106	1,265	574	891	1,241	1,172	1,346	1,365	860	?
建築確認申請数	854	663	1,460	869	1,550	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232	1,130	964
中古成約戸数	923	947	967	1,139	1,206	1,289	1,350	1,438	1,425	1,375	1,223	1,225

●新型コロナの影響を多大に受けた2020年は、5年ぶりとなる1000戸を下回る860戸の供給数となった。平均坪単価は200万円を超え、221万円を記録、販売価格も4000万円台後半の4895.4万円となり、住宅購入一歩取得者の購入体力に合致した物件、住戸が希少な市場環境になっている。

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2021年上期) 【DGコミュニケーションズ】

- 新規供給戸数: 444戸(前年対比113戸増加)
- 主力価格帯: 2500万円~3000万円(前年より大幅に減少)
- 平均価格: 4352.4万円(前年対比425.9万円減少)
- 平均面積: 63.95㎡(19.34坪)前年対比8.64㎡減少)
- 平均坪単価: 224.9万円(前年対比7.4万円増加)

地域	戸数	増減	対前年同月比
仙台全域	444	+113	134.1%
青葉区	313	+157	200.6%
泉区	0	▲17	-
若林区	46	+32	328.6%
太白区	46	▲75	38.0%
宮城野区	14	▲9	60.9%
その他	25	+25	-
初月契約率	64.6%		

(注)カッコ内は前年同期比の増減

新型コロナウイルスの影響が多であった前年同期からは供給戸数は増加したが、2021年1月以降での新規立上りプロジェクトが見当たらず前年2020年に登場したプロジェクトの継続供給がほとんどの状況となった。コンパクトタイプの増加により主力価格帯、平均価格、平均専有面積の減少に影響が及んだ。

新築マンション／分譲中及び販売予定物件

【シーカーズプランニング】

2022年4月12日時点

■ 24物件・総戸数2,790戸

地 区	物件数	戸 数
青葉区	16	2029
宮城野区	3	147
若林区	3	438
太白区	2	176
泉区	0	0
合 計	24	2790

④.居住用賃貸住宅市場動向(2022年今春の動向) 【(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 ☞ **2022年3月現在:約89.0%**

年 (3月)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022. 03
入居率	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	89%	89%	88%	89%

● 管理会社アンケート

2022年3月の入居率は、89%と前年同時期比と同ポイント、前月比で1ポイント上昇。

【今春の特色：学生は例年並み、法人はコロナの影響で減少傾向に】

- 学生は、新型コロナウイルスの影響で動きが鈍かった過去2年に比べると、対面・オンライン授業を併用する学校が増加したこともあり、例年並みの動きに戻ったとの声が多かった。
 - 個人は、特に単身者が昨年より動きが活発で、西口、東口中心部や地下鉄沿線を中心に成約が進んだ。
 - 法人は、全国的なコロナの影響を受け例年より動きが鈍く、特に宮城県以外の東北5県への異動は、大幅に減少したとの声も聞かれた。
- 各管理会社では、4月に入り、繁忙期中に成約に至らなかった物件の洗い出しと分析を始めており、今後オーナーへの具体的な空室対策の準備が進んでいる。

地方不動産「賃貸住宅」動向

【長谷エライブネット】

総合ユニコム・プロパティマネジメント 2021年別冊

都市別・坪当たり賃料と前年比増減率【平均坪単価：円】

新築シングル (1R/1K/1DK)					新築コンパクト (1LDK/2K/2DK)				
項 目	2018	2019	2020	前年比	項 目	2018	2019	2020	前年比
大阪市	9,621	9,807	9,844	0.4	大阪市	8,632	9,023	9,531	5.6
名古屋市	8,652	8,810	8,925	1.3	名古屋市	7,634	7,839	8,192	4.5
静岡市	7,305	7,568	8,250	9.0	静岡市	5,995	6,507	6,388	▲1.8
札幌市	6,288	5,992	6,407	6.9	札幌市	5,457	5,511	5,684	3.1
仙台市	9,303	8,917	9,023	1.2	仙台市	6,805	7,112	7,510	5.6
広島市	7,984	8,279	8,212	▲0.8	広島市	7,020	7,629	7,891	3.4
福岡市	7,606	7,902	8,642	9.4	福岡市	7,297	7,352	7,595	3.3
既築シングル (1R/1K/1DK)					既築コンパクト (1LDK/2K/2DK)				
項 目	2018	2019	2020	前年比	項 目	2018	2019	2020	前年比
大阪市	8,288	8,359	8,572	2.5	大阪市	6,752	6,955	7,255	4.3
名古屋市	7,266	7,357	7,552	2.7	名古屋市	5,874	5,932	6,036	1.8
静岡市	6,611	6,613	6,641	0.4	静岡市	4,918	4,927	6,030	2.1
札幌市	5,820	5,762	5,946	3.4	札幌市	5,245	5,242	5,336	1.8
仙台市	7,857	7,909	8,000	1.2	仙台市	6,437	6,525	6,617	1.4
広島市	7,085	7,271	7,426	2.1	広島市	6,402	6,677	6,722	0.7
福岡市	7,083	7,201	7,445	3.4	福岡市	6,640	6,691	6,961	4.0

都市別・物件タイプ別流通割合 (%)

新 築				既 築			
項 目	シングル	コンパクト	ファミリー	項 目	シングル	コンパクト	ファミリー
札幌	8	68	24	札幌	19	57	24
仙台	79	17	4	仙台	63	24	13
静岡	45	43	12	静岡	52	21	27
名古屋	71	19	10	名古屋	67	21	12
大阪	73	20	7	大阪	80	15	5
広島	60	24	16	広島	63	21	16
福岡	26	50	24	福岡	45	39	16

⑤全国主要ビジネス地区の平均空室率の推移

【三鬼商事(株)】

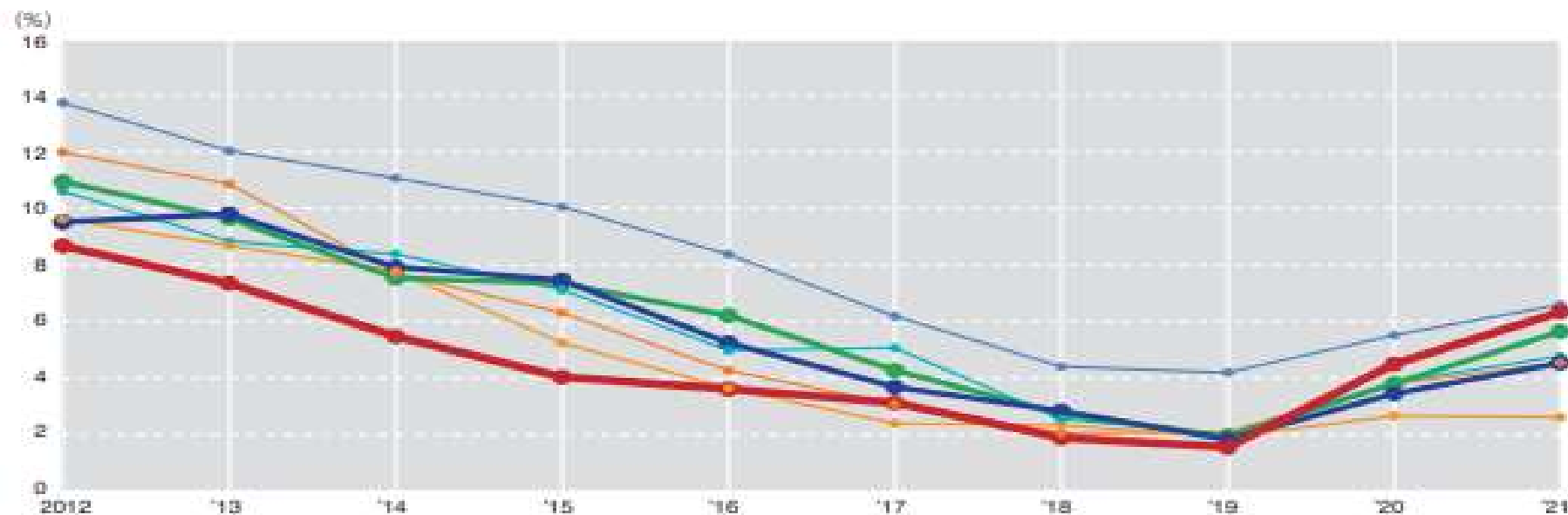
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2021年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／805棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟

● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

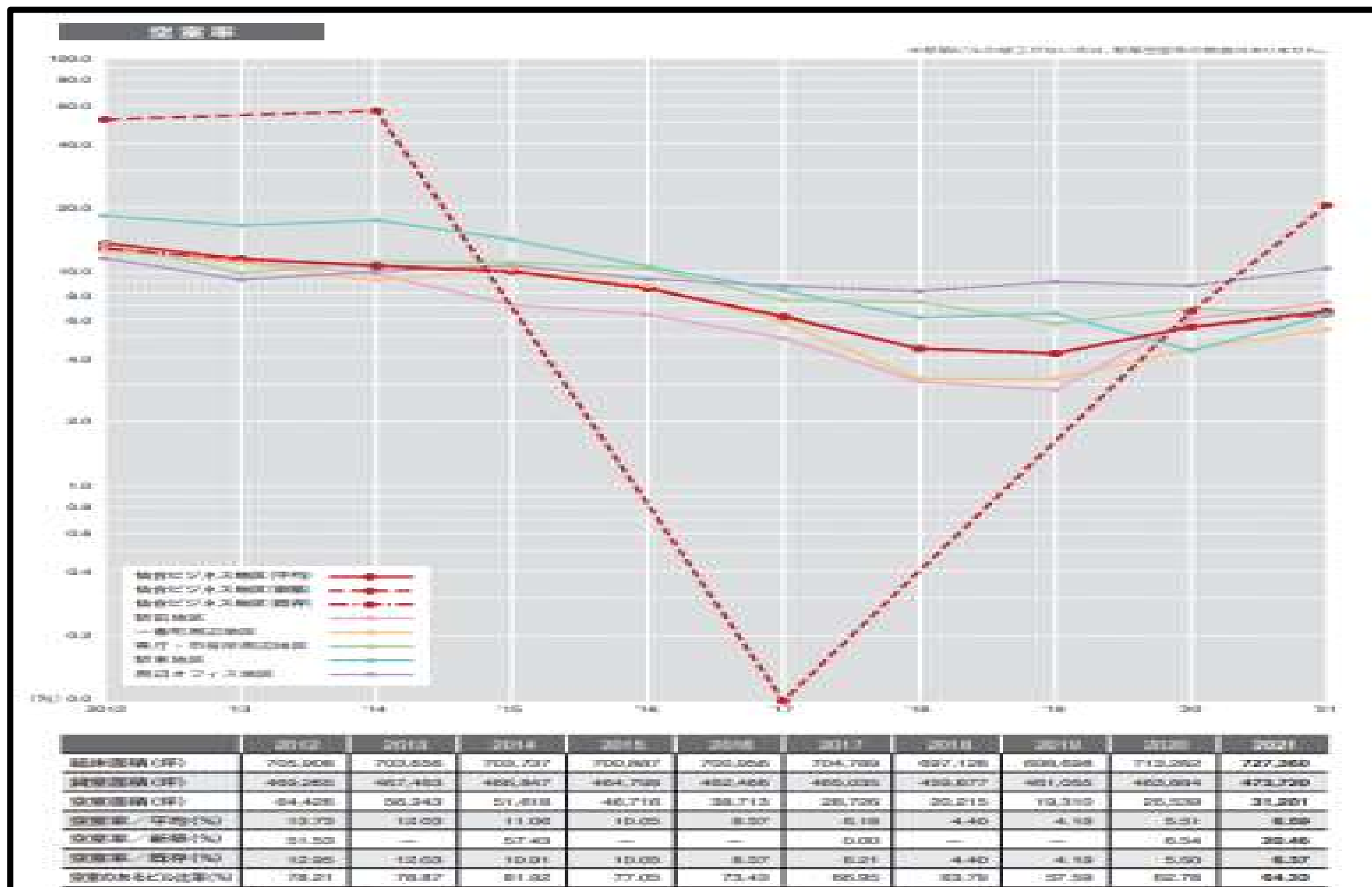
平均空室率



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33
大阪ビジネス地区	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53
名古屋ビジネス地区	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.60	5.64
札幌ビジネス地区	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61
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	6.59
横浜ビジネス地区	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77
福岡ビジネス地区	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53

⑤オフィスビル市場動向・空室率(仙台ビジネス地区)

【三鬼商事】



オフィスビル市場動向

【三鬼商事】

オフィスビル市場動向(仙台ビジネス地区)

【三鬼商事】

年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,887	704,789	697,128	698,698	713,282	727,360
貸室面積(坪)	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	464,798	465,035	459,877	461,055	463,884	473,720
空室面積(坪)	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,256	31,201
平均空室率(%)	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59
新築供給(坪)	5,806	14,277	0	870	0	0	0	0	0	9,213	11,044
新築棟数(棟)	3	2	0	1	0	0	0	0	0	3	3
平均賃料(円)	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272
2021年12月現在	●2021年の空室面積は31,201坪、前年比5,662坪増加しました。 仙台ビジネス地区では2年連続で空室面積が増加しましたが、2022年は新規供給が少ないことに加えて、既存ビルの大型区画では自社ビルや郊外からの移転のほか、館内増床や拡張移転などの成約の動きが出てきているため、空室面積が減少に転じることが期待されます。 ■2022年の新規供給は延床面積約1,583坪、1棟竣工予定、前年比9,461坪減少しました。										

仙台圏のオフィスビル空室率の変化(2022年03月現在)(三鬼商事株)

平均空室率	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022.03
東京	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.37
大阪	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.22
仙台ビジネス地区	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	5.67
駅前地区	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.85	6.01	7.24	6.37
一番町地区	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	4.38	5.39	4.08
県庁・市役所地区	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	6.78	6.34	6.20
駅東地区	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	4.31	6.29	5.39
周辺オフィス地区	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	8.63	10.60	9.66
新築ビル空室率	0	57.43	0	0	0	0	0	6.54	20.46	0.00
既存ビル空室率	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	5.69
平均賃料(円)	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197	9,316	9,272	9,264
●仙台ビジネス地区の3月の平均空室率は5.67%、前月比0.28ポイント下げました。 ■3月は分室の開設や新規出店に伴う大型成約の他、管内増床などによる中小規模の成約の動きが多くみられたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1400坪減少しました。 ■仙台ビジネス地区の平均賃料は下落傾向で推移しています。										

アセットブレインズ仙台ネットワーク

51

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

48

2022/5/8

アセットブレインズ仙台ネットワーク

49

⑥店舗賃料トレンド2022春 【日本不動産研究所】

《仙台エリア》

エリア概況

駅周辺は開発が進み駅＞中心部の構図、商店街エリアは空室増加により賃料は弱含みの傾向

● 仙台の中心商業エリアは、「仙台駅西口周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらを結ぶストリートで構成。「仙台駅西口周辺」はペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心となる。

「商店街」は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通り商店街（ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。

● 駅との競合及びコロナの長期化により、商店街の2021年の空室は、前年よりさらに増加している状況。

● 商店街エリアでは、2021年後半以降、古着屋の新規開業が散見された。商店街エリアの賃料水準に手頃感が出てきているのも出店増の要因と思われる。

今後の見越し

「駅周辺エリア」は開発も進みポテンシャルは今後も高まる見通し。「商店街エリア」は引き続き厳しい状況

● 「商店街エリア」の空室率の解消は新型コロナの収束次第であるが、以前から空室は増加傾向にあり、現在はさらに悪化した状況で、コロナが収束しても直ちに需給改善とはならないと予想される。

● 駅東側では「ヨドバシ仙台第1ビル」が2021年11月に着工した。

賃料トレンド

募集件数の高止まりは未だ継続

● 2020年は第3四半期以降募集件数が200件を超え、2021年は1年を通して200件以上で推移した。

● 募集の内訳は、「一番町4丁目」と「国分町2丁目」の割合が全体の過半を占めており、飲食店舗の募集が多い。

● 1F賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年第2四半期には坪20,000円台前半に下落した。その後は上昇傾向にあり、2021年第4四半期は月坪28,000円を超えた。

公募賃料トレンド(アーケード街坪単価)

■ハピナ名掛丁:3.0万~4.5万 ■クリスロード:3.0万~4.5万

■ぶらんどーむ:3.0万~4.0万 ■マーブルロード:3.0万~4.0万

【日本不動産研究所:店舗賃料トレンド2022・春】



仙台圏商圈動向(2022年4月)

【仙台経済界】

- アーケード街の空き店舗数:37店舗 (2021年4月対比、4店舗増加)
- コロナ禍のなか、物販店舗の閉店・移転が多く、空き店舗が埋まらない状況

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2022.04調査】						
商店街	距離 (m)	空き間口 (m)	%	空き店舗	飲食店数	%
一番町四丁目	377	52	14	11	23	27
ぶらんどーむ一番町	200	36	18	8	4	10
サンモール一番町	247	51	21	6	14	30
マーブルロードおおまち	198	72	36	9	3	8
クリスロード商店街	285	16	6	2	10	16
ハバナ名掛丁	196	3	2	1	17	34
商店街合計	1503	230	15	37	71	22

仙台市中心部商店街・路面店空き店舗状況 【仙台経済界2021.04調査】						
商店街	距離 (m)	空き間口 (m)	%	空き店舗	飲食店数	%
一番町四丁目	377	35	9	6	23	27
ぶらんどーむ一番町	200	42	21	8	7	18
サンモール一番町	247	51	21	7	13	28
マーブルロードおおまち	198	40	20	6	4	11
クリスロード商店街	285	41	14	4	9	14
ハバナ名掛丁	196	9	5	2	16	33
商店街合計	1503	167	11	33	72	22

■ 店 舗 動 向 (2 0 2 2 年) ■

新規:「明月苑」「アミューズメントスーパーノバ」「サンドラック」「ステップアヘッド」
 移転:「中央コンタクトレンズ」「ふくの森」
 閉店:

⑦仙台市内中心部商店街通行量調査

【仙台商工会議所】

仙台市内中心部商店街・通行量調査【日曜日】

年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	前年比	
調査日	2017.5.28	2018.5.27	2019.5.26	2020.10.25	2021.5.30	人	%
天候	晴一時曇	曇時々晴	薄曇り	晴	晴		
仙台駅前	64,623	57,058	69,535	57,307	46,370	-10,937	-19.1
エスパル前	56,663	56,058	58,158	51,048	36,531	-14,517	-28.4
パピナ名掛丁	55,213	56,825	60,619	48,945	41,108	-7,837	-16.6
クリスロード	58,774	64,000	61,416	48,543	41,695	-6,848	-14.1
マーブルロード	44,917	47,255	48,871	36,106	30,581	-5,525	-15.3
サンモール	17,272	15,856	16,144	12,699	12,763	64	0.5
ぶらんどーむ	44,944	47,400	43,696	35,101	26,683	-8,418	-24.0
一番町4丁目	35,647	36,785	33,616	23,979	20,102	-3,877	-16.2
全調査平均	47,257	47,655	49,007	39,216	31,979	-7,237	-18.5

⑧仙台圏の開発動向（2022.03現在）

地区	NO	名称	事業主体
青葉区	1	せんだい都心再構築プロジェクト	仙台市（まちづくり政策局政策企画部政策企画課）
青葉区	2	仙台駅前「青葉通広場化」計画	仙台市（都市整備局都心まちづくり課・交通政策課）
青葉区	3	仙台市役所新本庁舎計画	仙台市（財政局本庁舎建替準備室）
青葉区	4	青葉山公園整備基本計画	仙台市（建設局公園課）
青葉区	5	青葉山公園センター地区・「仙臺緑彩館」	仙台市（建設局百年の杜推進部公園課青葉山公園推進室）
青葉区	6	仙台市音楽ホール	仙台市（文化観光局文化振興課）
青葉区	7	勾当台公園・再整備事業	仙台市（建設局公園課）
青葉区	8	次世代放射光施設整備開発センター	（一財）光化学イノベーションセンター
青葉区	9	さくら野百貨店仙台店跡地開発	パン・パシフィック・インターナショナルホールディングス
青葉区	10	EDEN（エデン）・GSビル跡地 一体再開発計画	オリックス不動産
青葉区	11	NTT仙台中央ビル	NTT都市開発
青葉区	12	NTT青葉通ビル 建替計画	NTT東日本・NTT都市開発
青葉区	13	一番町三丁目おおまち南地区再開発	一番町三丁目おおまち南地区再開発推進協議会・地権者16名
青葉区	14	東北大学農学部跡地開発計画	①イオンモール②仙台厚生病院③野村不動産・住友不動産
青葉区	15	イオンモール仙台雨宮	イオンモール
青葉区	16	仙台厚生病院	（一社）厚生会
青葉区	17	ORINAS錦ヶ丘	錦エステート（錦ヶ丘商業ゾーンプロジェクト）
青葉区	18	ミレーネT仙台ビル	千歳コーポレーション・東洋不動産
青葉区	19	JR東日本仙台支社ビル	JR東日本
青葉区	21	清水建設東北支店ビル	清水建設
青葉区	22	本町ハピネスビル	しあわせ不動産
青葉区	23	本町2丁目共同ビル	山形共立・コンピューターシステム研究所
青葉区	24	バイタルネット本社ビル	バイタルネット（建築主：プレアーク）
青葉区	25	木造ハイブリット賃貸オフィスビル	ウッドライズキャピタル
青葉区	26	仙台駅前南町通プロジェクト	東京建物
青葉区	27	仙台広瀬通オフィスプロジェクト	東京建物
青葉区	28	青葉区一番町OFFICE	マリモ
宮城野区	29	JR仙台イーストゲートビル	東日本旅客鉄道
宮城野区	30	ヨドバシ仙台第一ビル	ヨドバシホールディングス
宮城野区	31	JRロジスティックビル「ハイフン仙台」	JR東日本仙台支社
宮城野区	32	仙台宮城野ビル・ホテルグランパッハ仙台セレクト	宮城商事【ホテル運営：グリーンホスピタリティマネジメント】
宮城野区	33	高惣木エビル	高惣合同会社
宮城野区	34	シャンソンビル仙台	シャンソン化粧品
若林区	35	仙台市六丁の目元町・六丁目土地区画整理事業	仙台市六丁の目元町・六丁目土地区画整理事業組合
若林区	36	東北学院大学五橋アーバンキャンパス	東北学院大学
若林区	37	仙台市卸町商業施設計画	①サンデー②ルネサンス
若林区	38	JRフルーツパーク仙台あらはま	仙台ターミナルビル
若林区	39	アクアイグニス仙台	仙台リボン
太白区	40	tekuteながまち2・リエットテラスあすと長町	JR東日本都市開発
太白区	41	KHB東日本放送	東日本放送
太白区	42	ヤマダデンキ仙台あすと長町店	ヤマダ電機
泉区	43	泉区役所建替計画	仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム：三菱地所グループ
泉区	44	仙台徳洲会病院	（医）徳洲会
泉区	45	JCHO仙台病院	独立行政法人地域医療機能推進機構
泉区	46	泉パークタウン第6住区「朝日」	三菱地所・パナソニックホームズ・関電不動産開発
利府町	47	イオンモール新利府南館	イオンモール（核テナント：イオンスタイル新利府店）

仙台圏／新築・竣工予定ビル

2021年供給:3棟・36,595.63㎡

2022年供給予定:1棟・4,330.40㎡

2023年供給予定:6棟・139,992.68㎡

名 称	所在地	竣工年月	延床面積(㎡)	規 模
JR仙台イーストゲートビル	宮城野区榴岡1	2021.01	25,682.33	S/13FB1
高惣木エビル	宮城野区榴岡2	2021.02	1,131.25	W/7F
ミレーネT仙台ビル	青葉区中央3	2021.07	9,782.05	S/10FB1
本町2丁目共同ビル	青葉区本町2	2022.07	4,330.40	S/7FB1
仙台広瀬通オフィスPJ	青葉区中央2	2023.04	3,620.47	S/9F
青葉区一番町OFFICE	青葉区一番町1	2023.06	3,267.92	S/13F
木造HBオフィスビル	青葉区国分町1	2023.	10,200.0	W/S/10F
アーバンネット仙台中央ビル	青葉区中央4	2023.	42,113.89	S/19FB1
ヨドバシ仙台第一ビル	宮城野区榴岡1	2023.	76,460.0	S/12FB1

仙台圏のホテル開発動向（2022年3月現在）

	物件名 所 在	土地面積 延床面積	構 造 客 室	着 工 完成予定	事業主体 施 工
1	御宿野乃 仙台 青葉区本町2-2-5	420.35㎡ 4,453.51㎡	RC造14階 125室	2021年3月 2022年3月	共立メンテナンス 共立建設
2	相鉄フレッサイン仙台駅西口 青葉区中央4-4-4	921.18㎡ 5,112.94㎡	S造12階 224室	2021年3月 2022年4月	相鉄ホテルマネジメント 安藤・間
3	ダイワロイネットホテル 仙台駅西口 青葉区中央3-7-4	1,570.13㎡ 10,676.12㎡	S造13階 183室	2021年10月 2022年5月	ダイワロイヤル 大和ハウス工業
4	ビジネスホテル仙台・東口 宮城野区名掛丁203-11	509.96㎡ 2,450.00㎡	S造9階B1 ？ 室	2022年2月 2023年5月	スーパーホテル 未定
5	ビジネスホテル仙台・ 国分町2 青葉区国分町2-13-3	690.29㎡ 3,692.55㎡	RC造14階 ？ 室	2022年2月 2023年6月	スーパーホテル 未定

仙台圏の物流施設動向（2022年3月現在）

NO	物件名 所 在	土地面積 延床面積	構 造	着 工 完成予定	事業主体 施 工
1	DPL仙台利府 宮城郡利府町	41,300.28㎡ 48,565.43㎡	S造2階	2021年3月 2022年3月	大和ハウス工業 安藤・間
2	プロロジスパーク岩沼Ⅰ 岩沼市空港南3	45,704.30㎡ 51,074.16㎡	S造2階	2021年3月 2022年4月	プロロジスリート 西松建設
3	仙台扇町物流センター 宮城野区扇町1	8,384.38㎡ 16,876.0㎡	S造5階	2021年10月 2022年11月	大和物流 大和ハウス工業
4	プロロジスパーク仙台泉3 泉区大沢	32,000㎡ 50,000㎡	3階	2022年 2023年	プロロジス 未定
5	ニトリ仙台ディストリ ビューションセンター 宮城野区蒲生3	40,700㎡ 62,000㎡	SRC造4階	2023年 2024年	ニトリ 未定

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

せんだい都心再構築プロジェクトとは

都心の将来イメージ

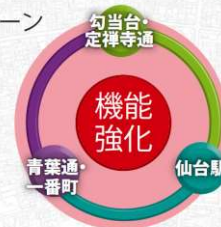
勾当台・定禅寺通エリア ～文化交流・市民活動の場～

多彩な市民活動と定禅寺通りや市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア



都心機能強化の重点ゾーン

都心の骨格軸が交差するエリアに囲まれたゾーンとその周辺ゾーン



仙台駅エリア ～東北の発展を牽引する仙台の顔～

東北の中枢となる商業・業務機能が集積し、東北の玄関口として広域的な交流を支えるエリア



凡例

- 商業・業務中心ゾーン
- 商業・業務・居住ゾーン
- 緑と交流・賑わい軸 (回遊軸)
- アーケード (商業・賑わい軸)

※都市再生緊急整備地域については、今後拡大に向け検討

青葉通・一番町エリア ～賑わいに満ちた出会いの場～

交差する商業・賑わい軸を核とした質・機能を高め、地域に「にぎわい」と「あいき」を生み出すエリア



立町・大町・肴町・本町エリア

ローカルコンデンツが集積し、各エリアを繋ぎ合わせているエリア



アーケードイメージ



VII.宮城県・東北圏のJ-REIT(2022年03月)

総額:3,160.97億円(131件) 宮城県:2,545.71億円(101件) 東北圏:615.26億円(30件)

県	都市名	投資法人	証券コード	NO	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	A E R (アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09
		JMF	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	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	21	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	22	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	23	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	24	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	25	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	26	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	27	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	28	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	29	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	30	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	31	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	32	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

城	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	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
県	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	青葉区川内澱橋通	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	シャーマゾンステージ広瀬通	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青葉上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2006	9.18	2018.02
		SRI	3459	79	S-FORT泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	5.45	2121.08
		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	プ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	プライムアーバン長町一丁目	太白区長町1	住宅	RC/13F	2008	11.40	2008.02
		NMF	3462	83	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	84	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	85	プ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	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06
		NMF	3462	87	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	10.60	2013.04
		MRR	3470	88	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
		MIR	3476	89	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	90	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	91	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	92	LBIZ仙台	宮城野区榴ヶ岡4	オフィス	S/8F	1993	16.80	2018.07
		TLR	3492	93	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	94	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	95	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	96	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	97	GLP富谷	成田9	物流	S/2F	2006	28.20	2013.01
		GLP	3281	98	GLP富谷Ⅳ	成田9	物流	S/3F	1998	59.40	2016.09
	大崎市	OOR	3472	99	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	100	IIF仙台大和ロジスティックセンター	まいの2	物流	S/1F	2006	15.46	2017.02
	利府町	AEON	3292	101	イオンモール新利府北館	利府町	商業	SRC/2F	2000	25.60	2015.02
宮 城 県					合 計					2,545.71	101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	102	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	103	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	104	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	105	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	106	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	107	さわやか桜式番館	秋田市卸町1	ヘルスケア	S/4F	2007	9.89	2015.07
	秋田市	MIR	3476	108	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	109	MRRあきた	秋田市茨島1	商業	S/1F	1994	8.40	2018.01
	秋田市	MRR	3470	110	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	111	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	112	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	113	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	114	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	115	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	116	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	大釜風林	物流	S/2F	2015	12.80	2016.09
	一関市	HRR	3287	117	チサンイン岩手一関インター	赤萩	ホテル	RC/4F	2009	7.00	2014.05
	北上市	MIR	3476	118	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	119	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	3249	120	盛岡ロジスティクスセンター	矢巾町	物流	S/2F	2005	6.00	2014.02
山形県	山形市	AEON	3292	122	イオンモール山形南	若宮3	商業	S/3F	2000	13.50	2015.02
	山形市	OJR	8954	123	リッチモンドホテル山形駅前	双葉町1	ホテル	RC/12F	2007	23.00	2015.09
	福島市	HRR	3287	124	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	125	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	126	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	3281	127	GLP郡山Ⅲ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
	郡山市	IRE	8975	128	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	129	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	130	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	131	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					615.26	30件
宮城・東北圏								総額		3,160.97	131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(2022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	922.66	29	20	16	2001	31.74	1
商業	662.42	22	22	17	2002	31.50	1
住宅	547.28	17	51	38	2003	0.00	0
物流	669.78	21	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	3,160.97	100	131	100	2007	111.06	3
県 別 内 訳					2008	67.30	5
					2009	23.20	1
県 名	金額(億円)	%	件数	%	2010	108.02	11
青森県	145.70	5	5	4	2011	10.23	2
秋田県	48.41	1	4	3	2012	103.13	7
岩手県	230.13	7	11	8	2013	490.84	14
宮城県	2,545.71	81	101	77	2014	216.94	15
山形県	36.50	1	2	2	2015	473.18	15
福島県	154.52	5	8	6	2016	405.70	12
合 計	3,160.97	100	131	100	2017	344.40	12
全 国 対 比					2018	246.06	10
					2019	190.51	6
全 国	21.53兆円		4,464件		2020	247.27	11
東 北	3,160.97億円		131件		2021	5.45	1
比 率	1.47%		2.93%		2022	0.00	0
宮城県	2,545.71億円		101件		合計	3160.97	131
比 率	1.18%		2.30%				

J-REITの取得・譲渡

2022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	0.00
売却物件	1.14	2.25	タカラレーベン	山形駅前通ビル	山形市十日町1-1-34	オフィス	2.37
	1.27	3.18	野村不動産マスターファンド	一番町stea	青葉区一番町3-8-8	商業	非開示
					売却合計		2.37
					宮城県		非開示
差引金額					差引金額		

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

89

2021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	7.12	8.02	サムディ・レジデンシャル	S-FORT泉中央	泉区市名坂字石止45-2	住宅	5.45
					取得合計	1	5.45
売却物件	6.28	7.02	インヴィンシブル	レキシントプラザ八幡	青葉区八幡3-1-50	商業	36.60
	8.16	9.3	日本ビルファンド	NBFユニックスビル	福島市栄町137	オフィス	49.00
					売却合計	2	85.60
					宮城県	1	36.60
差引金額					差引金額	▲1	▲80.15

2022/5/5

アセットブレインズ仙台ネットワーク

90

宮城県・東北圏J-REIT 用途別内訳(2022.03)

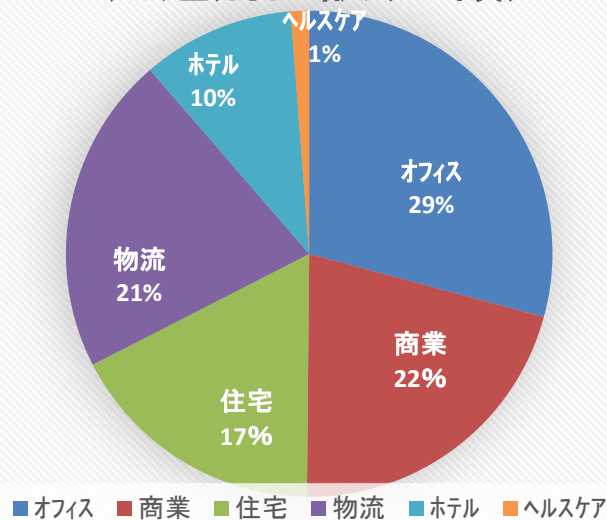
用途別内訳(金額)

項 目	金額(億円)	%
オフィス	922.66	29
商業	662.42	22
住宅	547.28	17
物流	669.78	21
ホテル	320.49	10
ヘルスケア	38.34	1
総合計	3,160.97	100

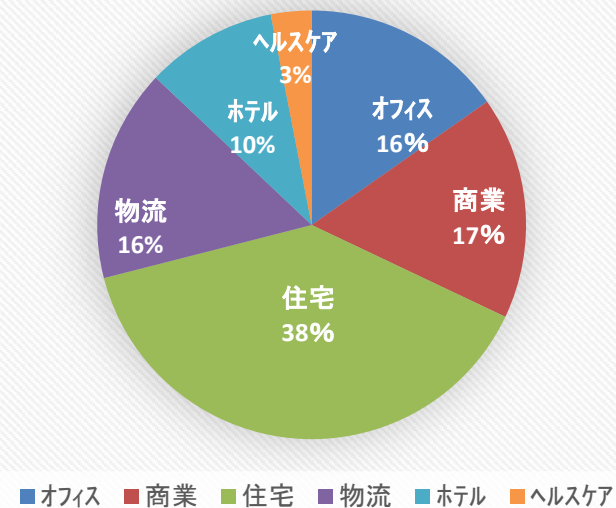
用途別内訳(件数)

項 目	件数	%
オフィス	20	16
商業	22	17
住宅	51	38
物流	21	16
ホテル	13	10
ヘルスケア	4	3
総合計	131	100

用途別内訳(金額)



用途別内訳(件数)

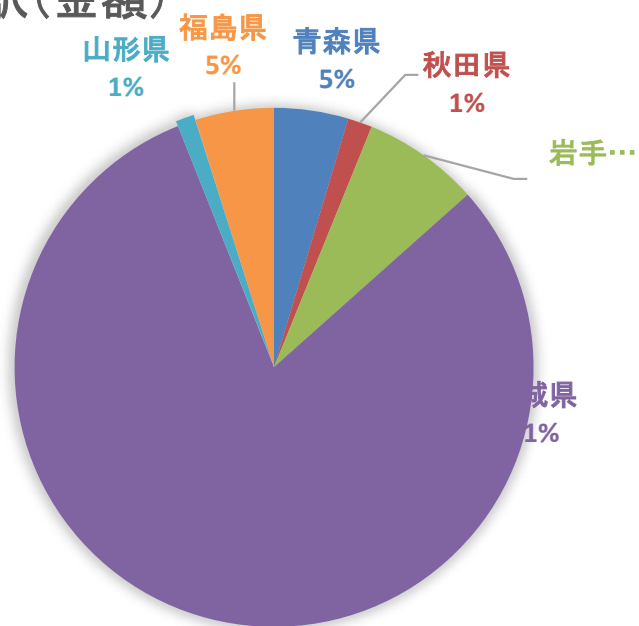


宮城県・東北圏J-REIT 地域別内訳(2022.03)

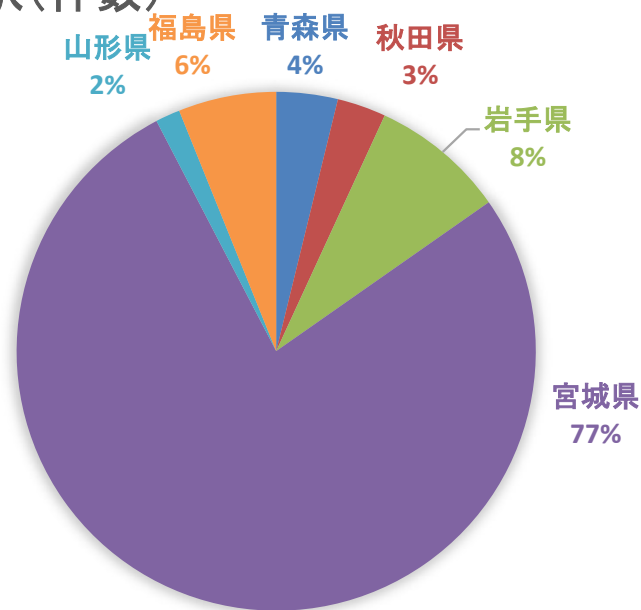
県別内訳(金額)		
県名	金額(億円)	%
青森県	145.70	5
秋田県	48.41	1
岩手県	230.13	7
宮城県	2,545.71	81
山形県	36.50	1
福島県	154.52	5
合計	3,160.97	100

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	101	77
山形県	2	2
福島県	8	6
合計	131	100

県別内訳(金額)



県別内訳(件数)



viii. 仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2022年4月30日現在)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況 (2022年04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		2022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	%
件数	土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	16	26	32	45	21	28	20	39	21	34	15	65
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26	10	20	11	18	3	13
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19	12	23	13	21	2	9
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23	6	12	13	21	2	9
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3	3	6	1	2	0	0
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0	1	2	1	4
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100	51	100	61	100	23	100
	単位:億円	金額	%	金額	%	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	202.90	34	141.70	44
	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	70.55	12	20.50	7
	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	129.10	22	83.60	26
	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	157.10	26	64.70	20
	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	4.00	1	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	6.00	1	10.00	3
	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	22.00	4	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	591.65	100	320.50	100

2021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	34.0	202.90	34.0	宮城県		494.90	50
マンション	11	18.0	70.55	12.0	青森県		0.00	0
ビ ル	13	21.0	129.10	22.0	秋田県		0.00	0
商業施設	13	21.0	157.10	26.0	岩手県		0.00	0
物流施設	1	2.0	4.00	1.0	山形県		16.00	2
ホテル	1	2.0	6.00	1.0	福島県		0.00	0
その他	1	2.0	22.00	4.0	その他		80.75	9
合 計	61	100.0	591.65	100.0	合 計		591.65	61
					宮城県資本		347.30	34
【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	36.60	6.0	1	2.0	5.45	1.0
ファンド会社	2	3.0	15.45	3.0	2	3.0	16.50	3.0
デベロッパー	5	8.0	37.40	6.0	15	24.0	140.70	24.0
不動産会社	21	35.0	184.20	31.0	18	29.0	191.80	32.0
法 人	22	36.0	238.00	40.0	23	38.0	224.20	38.0
個 人	10	16.0	80.00	14.0	2	4.0	13.00	2.0
合 計	61	100.0	591.65	100.0	61	100.0	591.65	100.0
不動産関係取引	29	48.0	273.65	77.0	36	59.0	354.45	77.0
信託受益権取引： 3件・53.05億円(9%)								

仙台圏の事業用不動産取引状況（2021年12月現在）

【アセットブレインズ調査】

【仙台圏の事業用不動産取引状況（2021年12月31日現在）】 金額:億円

年	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
件数	80	85	80	70	71	62	72	74	51	61
金額	680.0	1123.3	784.4	1200.6	932.7	852.7	1056.0	1074.6	616.6	591.65
平均単価	8.5	13.2	9.8	17.2	13.1	13.7	14.7	14.5	12.0	9.7

1. 仙台圏の事業用不動産取引状況の推移 ➡ **取引件数は増加、取引金額は減少**

2021年12月現在: 件数 61件、金額 591.65億円 平均単価 9.7億円

2020年12月比較: 件数(+10件・120%) 金額(-24.97億円・96%) 平均単価 (-2.3億円) ➡ コロナ中

2019年12月比較: 件数(-13・82%) 金額(-482.97億円・48%) 平均単価 (-4.8億円) ➡ コロナ前

■ 種類別前年対比内訳 ➡ **商業施設の取引が大幅に増加、物流施設の取引が大幅に減少**

- ・土地: 件数は+1件(105%)、金額は+0.17億円(100%)
- ・マンション: 件数は+1件(110%)、金額は+1.16億円(102%)
- ・ビル: 件数は+1件(120%)、金額は-69.69億円(65%)
- ・商業施設: 件数は+7件(217%)、金額は+121.27億円(438%)
- ・物流施設: 件数は-2件(33%)、金額は-105.9億円(4.0%)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2021年12月現在)【アセットブレインズ調査】

1. 売主・買主別の内訳

■ 売主: 不動産会社の取引が増加 【件数: +7件(150%)、金額: +88.79億円(193%)】

■ 買主: J-REIT・ファンド会社の取引が減少 【件数: -7件(30%) 金額: -233.32億円(9%)】

■ 買主の地域別内訳(件数・金額)

・ **その他地域(主に首都圏)からの購入が大幅に減少**

件数で-12件(43%)、金額で-307.17億円(21%)と大幅に減少。

・ **購入平均価格が9.7億円で前年より-2.3億円減少し、1件当たりの取引金額が小規模になっている。**

2. 今年の特徴

■ 取引額が低調なのは新型コロナウイルスの影響で、J-REITやファンド会社を中心とした中央資本の投資優先順位が著しく低下し、購入減が大きな要因。

■ 物件不足の影響で仙台圏の収益物件の利回りが低下し物件価格が上昇し、「高止まり」状態にあること。

■ 宮城県資本の購入が旺盛な投資意欲と投資対象が小規模化したため件数・金額とも大幅に増加した。

・ **件数で14件(170%)、金額で236.18億円(312%)と大幅に増加した。**

3. 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。

仙台圏の事業用不動産取引状況 **《コロナ前比較》**

(2021年12月現在)
【アセットブレインズ調査】

事業用不動産取引状況・コロナ前比較

単位：金額 億円／構成比・伸び率 %

年	2021年				2019年				差 額			
項 目	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	伸び率	件数	伸び率
全体取引	591.65	100	61	100	1074.62	100	74	100	▲482.97	55	▲13件	82
首都圏の購入	80.75	14	9	15	726.42	68	39	53	▲645.67	11	▲30件	23
J-REITの購入	5.45	1	1	2	208.4	19	9	12	▲202.95	3	▲8件	11
宮城県資本の購入	347.3	59	34	56	167.8	16	21	28	179.5	207	13件	162

仙台圏の事業用不動産取引状況 《コロナ前比較》

(2021年12月現在)
【アセットブレインズ調査】

【2021年:件数 61件、金額 591.65億円 平均単価 9.7億円】

1.過去10年間で取引金額は最低

ピーク時2015年(1200.6億円)に比較して約半減

2.直近2年間でコロナ直前2019年に比較して941億円が消失
平均単価を10億円とすると94件の件数となる。

3.首都圏からの購入が大幅に減少、J-REITの投資も大幅減少

2019年比較:首都圏からの購入⇒▲645億円／90%減少

J-REITの投資⇒▲203億円／98%減少

4.宮城県資本の購入が倍増

2019年比較:＋179億円／208%増加

※参考:全国のJ-REITの動向:114%増加

2021年取得額:1.6兆円(前年1.4兆円) 2000億円増加

福岡県:458億円・広島県:214億円・静岡県:183億円・北海道:86億円

コロナの影響は収まり、東北を除く地方都市への投資も増加している。

2022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	15	65.0	141.70	44.0				宮城県	125.80	16
マンション	3	13.0	20.50	7.0				青森県	0.00	0
ビ ル	2	9.0	83.60	26.0				秋田県	3.60	1
商業施設	2	9.0	64.70	20.0				岩手県	0.00	0
物流施設	0	0.0	0.00	0.0				山形県	0.00	0
ホテル	1	4.0	10.00	3.0				福島県	0.00	0
その他	0	0.0	0.00	0.0				その他	191.10	6
合 計	23	100.0	320.50	100.0				合 計	320.50	23
								宮城県資本	74.20	9
【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	4.0	50.00	16.0	1	4.0	63.60	20.0		
ファンド会社	1	4.0	63.60	20.0	2	9.0	82.00	26.0		
デベロッパー	2	9.0	8.50	3.0	8	35.0	66.60	21.0		
不動産会社	6	26.0	58.30	18.0	6	26.0	58.70	18.0		
法 人	10	44.0	114.10	35.0	6	26.0	49.60	15.0		
個 人	3	13.0	26.00	8.0	0	0.0	0.00	0.0		
合 計	23	100.0	320.50	100.0	23	100.0	320.50	100.0		
不動産関係取引	10	44.0	180.40	56.0	17	74.0	270.90	85.0		
信託受益権取引：2件（9.0％）113.6億円（35.0％）										

1. 仙台圏の事業用不動産取引状況の推移 → **取引件数は127%増加、取引金額は208%大幅増加**

2022年4月現在: 件数23件、金額320.50億円 平均単価 13.9億円

2021年4月比較: 件数18件(+5件) 金額154.20億円(+166.3億円) 平均単価8.6億円(+5.3億円)

2020年4月比較: 件数22件(+1件) 金額306.30億円(+14.2億円) 平均単価13.9億円(+10%)

■種類別前年対比内訳 → **土地取引が件数・金額とも大幅増加、**

- ・土地: 件数は+9件(250%)、金額は+92.8億円(290%)
- ・マンション: 件数は-2件(60%)、金額は-10.8億円(65%)
- ・ビル: 件数は-1件(67%)、金額は+48.6億円(239%)
- ・商業施設: 件数は-2件(50%)、金額は+25.7億円(166%)
- ・物流施設: 件数は0件(0%)、金額は0億円(0%)
- ・ホテル: 件数は1件(100%)、金額は+10.0億円(100%)

2. 売主・買主別の内訳

■売主: 一般法人の取引が増加【件数: +4件(167%)、金額: +54.1億円(190%)】

■買主: デベロッパーの取引件数が増加【件数: +4件(200%)】

 J-REIT・ファンド会社の取引金額増加【金額: +139.6億円(242%)】

■買主の地域別内訳(件数・金額)

・**その他地域(主に首都圏)からの購入が大幅に増加**

 件数で+5件(600%)、金額で+180.1億円(174%)と大幅に増加

・**購入平均価格が13.9億円で前年より+5.3億円増加し、1件当たりの取引金額が上昇している。**

3. 特色

■取引金額が増加したのは、その他地域(主に首都圏)からの取引が増加したため。

■大型物件の取引が増加(20.0億円以上の取引が5件、前年は0)

■土地の取引が増加(デベロッパー8件、大型物流用地の取得)

■マンションの取引が減少(物件不足)

■宮城県資本の購入は、件数は-1件、金額は-18.1億円とやや減少した。

取引情報 2021年（種類別）2021.12.31

【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(五橋3)アフィニス仙台	若林区五橋3-4-14	1706.39㎡	E	D
2	L	売地(国分町1)リパーク広瀬通り2	青葉区国分町1-7-4	798.24㎡	D	F
3	L	売地(二日町4)タイムズ二日町11	青葉区二日町4-9	350.13㎡	D	E
4	L	売地(本町3)ダイヤパーク県庁前	青葉区本町3-1-10	672.03㎡	C	D
5	L	売地(泉中央1)	泉区泉中央1-23-1	約300坪	P	D
6	L	売地(堤通雨宮町3)リパーク雨宮町3	青葉区堤通雨宮町3	約300坪	P	D
7	L	売地(春日町1)ホットハウスP	青葉区春日町1-3	約500坪	P	D
8	L	売地(昭和町)	青葉区昭和町73-1	2714.01㎡	P	D
9	L	売地(一番町1)ミニストップ仙台南町通店他	青葉区一番町1-2-1	522.46㎡	E	D
10	L	売地(大野田5)	太白区大野田5-22	約900坪	C	D
11	L	売地(中央4)杉田パーキング	青葉区中央4-9-13	975.33㎡	C	C
12	L	売地(名取市飯野坂2)	名取市飯野坂2	5,000坪	E	E
13	L	売地(一番町4)Meigi Seika フォルマ	青葉区一番町1-7-1	740.27㎡	C	D
14	L	売地(富沢西)	太白区富沢西60-5	3307.19㎡	C	D
15	L	売地(扇町7丁目)	宮城野区扇町7-4-14	3812.99㎡	E	C
16	L	売地(支倉町)	青葉区支倉町4-18	844.84㎡	E	C
17	L	売地(泉中央1)	泉区泉中央1-3-1	6100㎡	C	C
18	L	売地(支倉町2)	青葉区支倉町2	約470坪	E	D
19	L	売地(中央4)伊達の牛タン本舗	青葉区中央4-10-14	約500坪	E	D
20	L	売地(国分町3)ダイヤパーキング国分町	青葉区国分町3-2-6	約350坪	E	D
21	L	売地(一番町3)ソノベビル跡地	青葉区一番町3-3-19	約350坪	C	D
22	MS	ベルコート米ヶ袋Ⅰ・Ⅱ	青葉区米ヶ袋3-1-13	RC11F・5F	D	C
23	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
24	MS	ヒューモスシエナ本町	青葉区本町1-3-18	RC10F・35戸	P	C
25	MS	レジデンスReiwa支倉	青葉区支倉町2-43	RC9F・32戸	E	C
26	MS	メトロメゾン太子堂	太白区長町南2-12	RC8F	P	P
27	MS	S-FORT 泉中央	泉区市名坂字石止45-2	RC5F・40戸	F	J
28	MS	グランビュー青葉通	青葉区片平1-1-1	RC10F・27戸	C	E
29	MS	本町エンドウビル	青葉区本町2-9-2	RC6F	E	C
30	MS	コンフォートEXE新田ステーション	宮城野区新田東3-14-6	RC7F	E	E
31	MS	ヴィアーレ木の下2丁目	若林区木ノ下2-1-30	RC11F	C	E
32	MS	ロイヤルヒルズ東仙台	宮城野区東仙台1-7-1	SRC11F・B1	P	E
33	B	白峰広瀬通ビル	青葉区国分町1-7-18	RC7F	E	C
34	B	TKPガーデンシティ仙台駅北	宮城野区名掛丁201-2	S7F	F	E
35	B	カルチャー仙台ビル	青葉区一番町2-3-10	SRC8F・B1	C	E
36	B	エヴァーアイ仙台片平ビル	青葉区片平1-5-20	RC6F	C	E
37	B	プレジデントシティビル	泉区泉中央1-28-22	SRC4F・B1	D	C
38	B	アーバンネット卸町ビルN館・S館	若林区卸町3-8-103	SRC8F・B1	E	C
39	B	科研山一ビル	青葉区木町通1-1-25	RC5F	E	C
40	B	仙台セントラルビル	青葉区一番町4-1-1	SRC9F・B1	C	E
41	B	グリーンウッド仙台一番町	青葉区一番町2-7-12	SRD8F・B1	C	D
42	B	サンライン第66ビル	宮城野区榴岡3-6-7	RC8F	E	C
43	B	慶和ビル	青葉区一番町3-10-17	RC5F	C	F
44	B	ESPビル	青葉区一番町2-3-33	RC5F	C	E
45	B	IKIビル	青葉区一番町2-2-8	RC11F・B1	E	E
46	S	三原本店	青葉区一番町3-2-17	不明	C	C
47	S	三陽商会仙台一番町ビル	青葉区一番町3-5-16	不明	C	C
48	S	ベガスベガス北仙台店	青葉区昭和町6	不明	C	C
49	S	ストックマンビル	青葉区中央2-7-11	S4F・B1	E	E
50	S	ココス仙台泉中央店	泉区泉中央4-1-6	S1F	P	P
51	S	ドン・キホーテ仙台台原店	青葉区台原1-7-40	S2F	C	C
52	S	ミニストップ仙台六丁の目店	若林区六丁の目中町27-40	S1F	C	E
53	S	レキシントンプラザ八幡	青葉区八幡3-1-50	S4F・B1	J	E
54	S	ミニストップ仙台六丁の目店	若林区六丁の目中町27-40	S1F	E	C
55	S	仙台勝山館	青葉区上杉2-1-50	RC6F・B1	C	E
56	S	第一火災仙台中央ビル	青葉区中央2-3-25	不明	P	C
57	S	パイナッブルステーション	若林区大和町2-5-1	S2F	C	C
58	S	キラクビル	青葉区中央2-3-23	不明	P	E
59	BR	京屋仙台オフィス	宮城野区扇町6-1	約1000坪	E	C
60	H	ホテルメイフラワー仙台	青葉区本町1-13-25	SRC12F	E	E
61	E	ネクサスコート仙台東	宮城野区苦竹1-9	S-8F	E	C

取引情報【種類別】 2022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(中央2)	青葉区中央2-11-7	514.7m ²	C	D
2	L	売地(一番町1)	青葉区一番町1-16-1	1427.58m ²	C	D
3	L	売地(志波町18)	若林区志波町18-19	1087.23m ²	C	E
4	L	売地(国分町3)	青葉区国分町3-5-32	459.6m ²	C	C
5	L	売地(本町2)	青葉区本町2-2-6	818.84m ²	C	C
6	L	売地(上杉2)	青葉区上杉2-242-3	398.38m ²	E	C
7	L	売地(高松3)	青葉区高松1-17-16	3589.31m ²	C	D
8	L	売地(鹿野3)	太白区鹿野3-25-1	1359m ²	P	D
9	L	売地(大沢2)	泉区大沢2-12-2	18000m ²	C	E
10	L	売地(明通3-31)	泉区明通3-31	26654.61m ²	C	F
11	L	売地(新田東3)	宮城野区新田東3-7	8631.92m ²	C	D
12	L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-209-1	約250坪	P	D
13	L	売地(杜せきのした2)	名取市杜せきのした2-3-4	2394.57m ²	D	D
14	L	売地(上杉2)	青葉区上杉2-41-2	520.81m ²	D	C
15	L	売地(木町通1)	青葉区木町通1-320-2	442.51m ²	C	D
16	MS	リバーシティ上杉	青葉区上杉2-4-21	SRC13F	P	E
17	MS	アスコット原町3丁目	宮城野区原町3	RC7F	E	E
18	MS	アスコット新田東	宮城野区新田東1-1-2	RC5F	E	E
19	B	仙台青葉通ビル	青葉区一番町3-3-5	SRC8FB1	E	C
20	B	仙台北町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12FB1	F	J
21	S	一番町ステア	青葉区一番町3-8-8	SRCB14F	J	F
22	S	ピースビル	青葉区国分町2-10	RC6F	E	E
23	H	ホテルリブマックス仙台広瀬通	青葉区本町2-8-4	S7F	E	C

前年同時期比較(2020年12月／2021年12月)

件数:61件／前年:51件(+10件・120%)

金額:591.65億円／前年:616.62億円(-24.97億円・96%)

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					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額	件数
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
					宮城県資本	111.12	20
【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
J-REIT	1	2.0	5.40	1.0	4	8.0	120.87
ファンド会社	4	8.0	101.88	16.0	6	12.0	134.40
デベロッパー	4	8.0	92.50	15.0	8	16.0	98.00
不動産会社	14	27.0	95.41	16.0	17	33.0	90.65
法 人	23	45.0	286.59	46.0	14	27.0	161.20
個 人	5	10.0	34.84	6.0	2	4.0	11.50
合 計	51	100.0	616.62	100.0	51	100.0	616.62
不動産関係取引	23	45.0	295.19	48.0	35	69.0	443.92
信託受益権取引: 9 件(18%) 245.27億円(40%)							

2021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					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額	件数
土 地	21	34.0	202.90	34.0	宮城県	494.90	50
マンション	11	18.0	70.55	12.0	青森県	0.00	0
ビ ル	13	21.0	129.10	22.0	秋田県	0.00	0
商業施設	13	21.0	157.10	26.0	岩手県	0.00	0
物流施設	1	2.0	4.00	1.0	山形県	16.00	2
ホテル	1	2.0	6.00	1.0	福島県	0.00	0
その他	1	2.0	22.00	4.0	その他	80.75	9
合 計	61	100.0	591.65	100.0	合 計	591.65	61
					宮城県資本	347.30	34
【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
J-REIT	1	2.0	36.60	6.0	1	2.0	5.45
ファンド会社	2	3.0	15.45	3.0	2	3.0	16.50
デベロッパー	5	8.0	37.40	6.0	15	24.0	140.70
不動産会社	21	35.0	184.20	31.0	18	29.0	191.80
法 人	22	36.0	238.00	40.0	23	38.0	224.20
個 人	10	16.0	80.00	14.0	2	4.0	13.00
合 計	61	100.0	591.65	100.0	61	100.0	591.65
不動産関係取引	29	48.0	273.65	77.0	36	59.0	354.45
信託受益権取引: 3件(5%)・53.05億円(9%)							

前々年(コロナ前)同時期比較(2019年12月／2021年12月)

件数:61件／前々年:74件(-13件・82%)

金額:591.65億円／前々年:1074.62億円(-482.97億円・48%)

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					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額	件数
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
					宮城県資本	167.8	21
【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
J-REIT	11	15.0	178.89	16.0	9	12.0	208.40
ファンド会社	7	10.0	161.01	15.0	12	16.0	143.84
デベロッパー	7	10.0	149.00	14.0	10	14.0	148.08
不動産会社	18	24.0	173.77	16.0	13	18.0	118.50
法 人	26	35.0	328.95	31.0	29	39.0	427.80
個 人	5	6.0	83.00	8.0	1	1.0	28.00
合 計	74	100.0	1074.62	100.0	74	100.0	1074.62
不動産関係取引	43	58.0	662.67	62.0	44	59.0	618.82
信託受益権取引	25件(34%)		486.04億円(45%)				

2021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					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額	件数
土 地	21	34.0	202.90	34.0	宮城県	494.90	50
マンション	11	18.0	70.55	12.0	青森県	0.00	0
ビ ル	13	21.0	129.10	22.0	秋田県	0.00	0
商業施設	13	21.0	157.10	26.0	岩手県	0.00	0
物流施設	1	2.0	4.00	1.0	山形県	16.00	2
ホテル	1	2.0	6.00	1.0	福島県	0.00	0
その他	1	2.0	22.00	4.0	その他	80.75	9
合 計	61	100.0	591.65	100.0	合 計	591.65	61
					宮城県資本	347.30	34
【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
J-REIT	1	2.0	36.60	6.0	1	2.0	5.45
ファンド会社	2	3.0	15.45	3.0	2	3.0	16.50
デベロッパー	5	8.0	37.40	6.0	15	24.0	140.70
不動産会社	21	35.0	184.20	31.0	18	29.0	191.80
法 人	22	36.0	238.00	40.0	23	38.0	224.20
個 人	10	16.0	80.00	14.0	2	4.0	13.00
合 計	61	100.0	591.65	100.0	61	100.0	591.65
不動産関係取引	29	48.0	273.65	77.0	36	59.0	354.45
信託受益権取引	3件(5%)		53.05億円(9%)				

前年同時期比較（2021年4月／2022年4月）

件数：23件／前年：18件（+5件・128％）

金額：320.5億円／前年：154.2億円（+166.3億円・208％）

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	137.2	16
マンション	5	28.0	31.30	20.0	青森県	0	0
ビ ル	3	17.0	35.00	23.0	秋田県	0.00	0
商業施設	4	22.0	39.00	25.0	岩手県	0.00	0
物流施設	0	0.0	0.00	0.0	山形県	6.00	1
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	福島県	0	0
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	11	1
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
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	0	0.0	0.00
ファンド会社	0	0.0	0.00	0.0	1	6.0	11.00
デベロッパー	4	22.0	27.40	18.0	5	28.0	42.00
不動産会社	5	28.0	40.80	26.0	4	22.0	30.90
法 人	6	33.0	60.00	39.0	8	44.0	70.30
個 人	3	17.0	26.00	17.0	0	0.0	0.00
合 計	18	100.0	154.20	100.0	18	100.0	154.20
不動産関係取引	9	50.0	68.20	44.0	10	56.0	83.90
信託受益権取引：1件(6%) 11.0億円(7%)							

2022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	15	65.0	141.70	44.0	宮城県	125.80	16
マンション	3	13.0	20.50	7.0	青森県	0.00	0
ビ ル	2	9.0	83.60	26.0	秋田県	3.60	1
商業施設	2	9.0	64.70	20.0	岩手県	0.00	0
物流施設	0	0.0	0.00	0.0	山形県	0.00	0
ホテル	1	4.0	10.00	3.0	福島県	0.00	0
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	191.10	6
合 計	23	100.0	320.50	100.0	合 計	320.50	23
					宮城県資本	74.20	9
【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
J-REIT	1	4.0	50.00	16.0	1	4.0	63.60
ファンド会社	1	4.0	63.60	20.0	2	9.0	82.00
デベロッパー	2	9.0	8.50	3.0	8	35.0	66.60
不動産会社	6	26.0	58.30	18.0	6	26.0	58.70
法 人	10	44.0	114.10	35.0	6	26.0	49.60
個 人	3	13.0	26.00	8.0	0	0.0	0.00
合 計	23	100.0	320.50	100.0	23	100.0	320.50
不動産関係取引	10	44.0	180.40	56.0	17	74.0	270.90
信託受益権取引：2件(9.0%)113.6億円(35.0%)							

前年同時期比較(2020年4月／2021年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%)

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					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額	
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
J-REIT	1	5.0	5.40	2.0	2	9.0	21.98
ファンド会社	2	9.0	20.00	7.0	3	13.0	81.40
デベロッパー	2	9.0	62.50	20.0	5	23.0	79.00
不動産会社	7	32.0	60.76	20.0	5	23.0	36.50
法 人	8	36.0	142.00	46.0	7	32.0	87.42
個 人	2	9.0	15.64	5.0	0	0.0	0.00
合 計	22	100.0	306.30	100.0	22	100.0	306.30
不動産関係取引	12	55.0	148.66	48.0	15	68.0	218.88

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					件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額	
土 地	6	33.0	48.90	32.0	宮城県	137.2	16
マンション	5	28.0	31.30	20.0	青森県	0	0
ビ ル	3	17.0	35.00	23.0	秋田県	0.00	0
商業施設	4	22.0	39.00	25.0	岩手県	0.00	0
物流施設	0	0.0	0.00	0.0	山形県	6.00	1
ホテル	0	0.0	0.00	0.0	福島県	0	0
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	11	1
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
J-REIT	0	0.0	0.00	0.0	0	0.0	0.00
ファンド会社	0	0.0	0.00	0.0	1	6.0	11.00
デベロッパー	4	22.0	27.40	18.0	5	28.0	42.00
不動産会社	5	28.0	40.80	26.0	4	22.0	30.90
法 人	6	33.0	60.00	39.0	8	44.0	70.30
個 人	3	17.0	26.00	17.0	0	0.0	0.00
合 計	18	100.0	154.20	100.0	18	100.0	154.20
不動産関係取引	9	50.0	68.20	44.0	10	56.0	83.90
信託受益権取引: 1件(6%) 11.0億円(7%)							

IX.アセットブレインズ仙台ネットワーク

団体概要

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

「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 仙台市東区上谷町一丁目7番35号 TEL 022-773-6685 FAX 022-374-4569
HP: <http://www.asset-b.net/> Mail: asset-b@ac.aunone-net.jp

活動方針・事務局長プロフィール

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
- ④ 「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・情報交換のための懇親会 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

信託会社・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』『日本経済新聞』『建設新聞』『仙台経済界』『住宅新報』『全国賃貸住宅新聞』

『東京商工リサーチ』『TSR情報』『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』『日経不動産マーケット』『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.ナカリグループの紹介

『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



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
業務内容



Nakari Co., Ltd.
All Rice Maker
ナカリ株式会社
〒981-4011 宮城県仙台市青葉区中央山崎5-9-9(9階)事務所404
TEL (0229) 63-3167 (代)
FAX (0229) 63-7528
e-mail info@nakari.jp

- 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
全県産米、農産資材 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
炊飯会社(所在地: 判前町)
- 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 80億円(グループ合計165億円) 令和2年度実績
所在地 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(8,900m²)
第1・2ライスセンター、BG無洗米工場(13,200m²)



X.ナカリグループの紹介

会社概要

NAKARI

“投資用・事業用不動産の情報ステーション”

株式会社 ナカリエースト

HP: <http://www.nakari-estate.jp/>

Mail: asset-b@acauone-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 信一郎

・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アセットマネジメント業務、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@acauone-net.jp

・所在地: 〒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

・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」「仙台圏の開発動向」他

・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イン仙台」

「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」

「仙台商工会議所不動産部会・理財部会」「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」「日本不動産研究所」「環境不動産普及促進機構」他

NAKARI

不動産事業の実績

ナカリグループ 不動産事業の実績

●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㎡
アーバンハイツ錦町	20戸	RC造4階建	692㎡
アーバンハイツ向山	39戸	RC造5階建	1,181㎡
アーバンハイツ八乙女Ⅰ	9戸	木造2階建	261㎡
アーバンハイツ八乙女Ⅱ	8戸	鉄骨造2階建	211㎡
アーバンハイツ泉中央	8戸	木造2階建	185㎡
アーバンハイツ榴枝Ⅱ	30戸	RC造3階建	905㎡
アーバンハイツ榴枝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㎡
アーバンラザ北四番丁	30戸	RC造8階建	1,300㎡
野沢藤造ビル	50戸	RC造8階建	3,152㎡
アーバンラザ立町	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㎡

●駐車場事業

物件名称	台数	物件名称	台数
アーバンパーク 榴枝	40台	アーバンパーク 泉	8台
アーバンパーク 東八番丁	60台	アーバンパーク 木町通	4台

●分譲事業

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

