

Topics

アセットの厚みが鍵の仙台市場

—アセットブレインズ公表、2024、2025年1～4月

仙台圏で不動産の総合コンサルティングとネットワークを行うアセットブレインズ仙台ネットワークが、2024年および2025年1～4月の仙台不動産市場についてセミナーを開催した。市場を解説した佐々木正之事務局長は、「金融環境の変化や建設コストにリスク要因はあるものの、投資家の姿勢は積極的であり、首都圏の物件不足から地方都市への投資が活発に行われている」と全体観を総括。仙台圏の不動産投資市場は堅調に推移している。だが、資産規模の大きいディールは売主と買主双方が東京資本であることが多い現状や、足元で活況なホテルアセットがエリアに少ないことなど課題も指摘した。

アセットブレインズによれば、2024年の仙台圏事業用不動産取引は、計87件・1176億3500万円。平均価格は13億2000万円。前年比3件・約241億円増となった。直近の10年のうち取引額がピークとなった2022年の1311億円には届かなかったが、オフィス、レジデンスは取引金額は上昇。そのほか物流施設が件数、金額共に増加し全体をけん引した。ただしこのうち、買主が宮城県資本である取引は、31件・253億2400万円に止まる。件数では36%を占める一方、金額にすると21.5%でエリアの大型取引の中心は東京資本であるという状況を裏付けている。

売主の属性で最多は、件数・金額いずれで見ても一般の法人で約40%を占める。次いで不動産会社（件数27%・金額22%）、ファンド会社（件数7%・金額

14%）。買主の属性は、件数では不動産会社がトップで48%を占めるが、金額ではデベロッパーがトップの34%という結果に。なお、法人は件数13%・金額4%で、2024年は売りポジションであったことがわかる。ファンド会社は件数9%・金額23%。物件不足やコスト高により、物件価格は高止まりが続いている。そのため法人や個人が高値売却の絶好のタイミングとみて、売主としての存在が高まった。

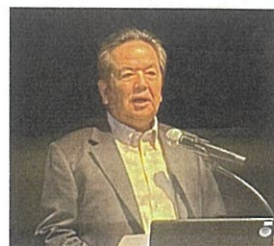
なお、Jリートは売り買い共に件数は6%、金額は売主で12%、買主では7%となった。足元、仙台圏で最も多くの物件を保有するのは平和不動産リートで、「HF仙台本町レジデンス」など11件。資産規模が最も大きい物件は、ジャパンリアルエステイトが保有する複合施設「AER（アエル）」で186億4000万円。

2025年の1～4月を見ると、取引額は計23件・292億3200万円、平均価格は12億7000万円。前年同期比で8件・162億9900万円減少している。これは主に前年同期に4件見られた物流施設の取引が無かったことが要因で、オフィスやレジなどは通常の取引ペースと推測できる。東京資本の取引は約70%と傾向は変わっていない。ただし、売主・買主いずれも不動産会社が最も取引量が多く、売主では件数26%・金額28%、買主では件数30%・金額38%。市場に出る案件が少ないため、アクセス性が良く取引スピードも速い不動産会社に持ち込まれる案件が増加しているようだ。佐々木氏は、「市場は堅調だ

が一般法人が買えない環境で、市場の底上げにはつながらず市況である」と分析した。

札幌広福と呼ばれる地方4市におけるJリートの資産残高は、2024年4月時点で1位が福岡で約5275億円、2位は札幌の約3321億円、そして3位に仙台で約2571億円、4位が広島約1767億円。投資セクターの割合は、都市ごとに色濃い特徴がある。福岡はバランスが良く多様なアセットが成熟しつつある。札幌は物流施設の割合が1.7%と非常に少なく、広島は住宅の割合が2.5%と極端に少ない。仙台は上述した通り、ホテルが2.2%で取引がほぼ見られない。2024年から足元までは、Jリートによるホテル取引は全く無かった。

他の3都市に比べると、仙台は現在インバウンドの集客力に劣る。ホテルの需給バランスが良く、ADRは確実に伸びている一方、取引対象となるアセットが乏しいのは事実だ。今後は、2026年に「ホテルメトロポリタンベース仙台」が開業予定のほか、2027年を目指して霞ヶ関キャピタルが、「仙台コンドミニウムホテル（仮）」の開発を公表した。東京から新幹線で1時間半。近距離である利便性と東北への玄関口としての機能の双方を生かし、アセットに厚みを出すことで仙台圏投資市場の確立が見える。



講演する佐々木正之事務局長