

不動産投資 & マネジメントフォーラム2017秋

B5【リレー講演】有望地方都市「仙台」「広島」の投資環境

2017年10月25日(水)

『仙台圏の最新不動産事情』

“震災復興に東京資本が着目！”

【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 022-371-6880

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

●自己紹介

■アセットブレインズ仙台ネットワーク紹介

■ナカリグループ紹介

I.総論

II.地価動向・登記件数の推移

III.住宅市場動向・着工戸数

IV.マンション市場動向

V.居住用賃貸市場動向

VI.オフィス市場動向

VII.商業施設市場動向

VIII.東北・仙台圏のJ-REIT

IX.仙台圏の事業用不動産取引状況

X.みちのくREIT構想

ナカリグループの紹介

ナカリ株式会社 ナカリネットワーク

主食用上米及び特定米穀の加工販売・道産米の精米及び販売・肥料農薬資材量販の販売などお米のこころからオールライスメーカー・ナカリへ



ナカリネットワーク

▲トップページへ戻る

◆「信頼の企業」を目指すナカリグループ



米穀栽培・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)付社シキをはじめとする良質米の産地、中野町に「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・大崎耕土の豊かな恵みを幅広く集荷し、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路網を広げる一方、政府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。

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、同一業体制を」との発想に沿って、米穀登録小売会社「タカラ米穀(株)」、宮城県内最初の大型炊飯センター「ボン・リー宮城(株)」を設立いたしました。さらにお取引先の店舗開発を行なう不動産会社「(株)ナカリエステート」、関連事業の企画、管理を行な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。

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、ご協力をお願い申し上げます。

◆関連リンク集

●タカラ米穀

タカラ米穀は、稲穂が刈り取られてから食卓に届くまでをトータルプロデュースする、お米のプロ集団です。ナカリグループの総力を上げて、時代の変化と市場のニーズに対応しています。徹底した品質管理と流通システムを構築し、米どころ・宮城のおいしいお米をスピーディーに皆様にお届けすることに努めています。また、それにとどまらず、外食・給食産業を対象とした炊飯事業や、コンサルタント事業など、「お米の食文化」を育てるソフト面の供給にも力を入れています。

ナカリ株式会社 会社案内

主食用上米及び特定米穀の加工販売・道産米の精米及び販売・肥料農薬資材量販の販売などお米のこころからオールライスメーカー・ナカリへ



会社案内

会社案内

- ▶会社概要
- ▶事業所案内
- ▶組織図
- ▶系列会社
- ▶会社沿革

▲トップページへ戻る

◆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 1,000万円



- 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)
 - 米穀業務本部 全米運集荷、農業資材等
 - 営業倉庫部 農水省指定営業倉庫 政府米保管
 - 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: 高谷町)
 - 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 一般炊飯会社(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)

- 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 70名

- 売上高 70億円(グループ合計130億 平成23年度実績)

- 敷地面積 本社及び第1・2低温倉庫、10号倉庫(11,350㎡)
第3・5低温倉庫、8号倉庫(9,500㎡)
第1・2ライスセンター、RG無洗米工場(13,200㎡)
葉切倉庫(8,250㎡)
誕生倉庫(6,000㎡)



◆事業所案内

住所: 宮城県加美郡加美町羽場字山島川原9-28-4
電話: (0229)63-3167(代)

ナカリグループの紹介

NAKARI

“投資用・事業用不動産の情報ステーション”

株式会社 ナカリエステート

- 土地・建物の分譲事業と投資用・事業用不動産の企画仲介を主要業務としています。独自に開発した情報ネットワークによる物件情報ステーション機能と、顧客ニーズに的確に対応するコーディネート機能にて、お客様の資産流動化をご提案しています。

会社概要

- ・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（不動産事業部総括マネージャー）
- ・事業内容
 - 【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

“専門家50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」

主 催

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

- ・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50名
- ・月例会：タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを開催

“ナカリグループ「アーバンシリーズ」管理会社”

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

- ・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
- ・事業内容：収益不動産のAM業務・PM業務

ナカリグループ 不動産事業の実績

●賃貸住宅事業

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㎡
アーバンハイツ吉山	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㎡
アーバンハイツ福住Ⅰ	36戸	RC造3階建	1,075㎡
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	10戸	木造2階建	325㎡
アーバンハイツ吉岡南Ⅱ	4戸	木造2階建	173㎡
アーバンプラザ花京院	42戸	RC造10階建	3,318㎡
アーバンライフ苫竹	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㎡
アーバンハイツ岩切	3戸	木造2階建	154㎡
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㎡
野沢緑造ビル	50戸	RC造8階建	3,152㎡
アーバンプラザ立町	78戸	RC造14階建	2,479㎡
グランエターナ仙台木町通	60戸	RC造13階建	2,393㎡
ノーブルプレイス北四番丁	84戸	RC造12階建	3,127㎡



●駐車場事業

物件名称	駐車台数
アーバンパーク 権岡	40台
アーバンパーク 東八番丁	60台
アーバンパーク 泉	12台

●分譲事業

	物件名称	戸数	構造		物件名称	棟数
一棟売事業	レジオンス仙台南	40戸	RC造7階建	建売事業	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
	アーバンハイツ貴高弥	30戸	RC造3階建		アーバンタウン上愛子	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

I .総論：宮城・仙台圏の不動産市場動向（2017年9月）

地価動向 7月1日	不動産市況は堅調に推移しており、投資家だけでなく一般事業法人の取得意欲も高く、上昇傾向にある。 仙台市は地下鉄東西線開業やＪＲ仙台駅周辺の再開発事業などの影響により <u>住宅地で5.2%、商業地で8.7%</u> と上昇した。
登記件数	土 地 ：2017年7月現在の登記件数は、 <u>17,073件</u> で前年比58%とほぼ横ばいである。（2016年：29,444件） 建 物 ：2017年7月現在の登記件数は、 <u>2,631件</u> で前年比56%とほぼ横ばいである。（2016年：4,687件）
住宅着工 戸数	新 築 ：2017年8月現在の持家確認申請件数は、 <u>4,386件</u> で前年比59%とほぼ横ばいである。（2016年：7,493件） 貸 家 ：2017年8月現在の貸家確認申請件数は、 <u>6,241件</u> で前年比62%とほぼ横ばいである。（2016年：10,086件）
マンション	新 築 ：仙台圏2017年上半期供給件数は、 <u>465戸</u> で前年比-30戸、平均価格は <u>4195.9万円</u> で前年比-277.5万円と減少している。 販売価格は下落傾向にあるが、都市部集中供給からエリア分散供給に変化しだしている。
オフィス	売 買 ：2017年9月現在取引状況は、 <u>金額312億円、件数12件</u> となっている。 賃 貸 ：2017年9月現在の平均空室率は、 <u>7.23%</u> 、平均賃料は <u>8,968円</u> で空室率は低下している。
レジデンス	売 買 ：2017年9月現在の取引状況は、 <u>金額111億円、件数15件</u> となっている。 賃 貸 ：2017年7月期の仙台圏の賃貸住宅空室率は <u>90.0%</u> でじわじわと下落傾向にある。
商業施設	売 買 ：2017年9月現在の取引状況は、 <u>金額42.2億円、件数6件</u> となっている。 賃 貸 ：震災復興需要に落ち着き感がみられ、賃料水準は横ばい、テナント需要は安定的に推移している。
物流施設	売 買 ：2017年9月現在の取引状況は、 <u>金額101億円、件数11件</u> となっている。 郊外の物流施設用地を開発型案件として取得する動きがみられる。
J-REIT	売 買 ：2017年12月現在の宮城県資産総額は、 <u>2,240億円・93件</u> で、東北全体では <u>2,724億円・117件</u> となっている。 2017年に東北全体で取得した物件は、 <u>333億円・12件</u> となっており、東北6県全体に投資されている。

Ⅱ.地価動向

- 2017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
2012	-3.1	-3.9	-3.2	-2.3	-0.7	-0.9
2013	-2.1	0.0	1.3	-1.6	1.4	1.6
2014	-0.5	1.7	3.4	-0.6	2.5	3.1
2015	0.0	2.3	4.2	-0.4	2.3	3.2
2016	0.9	3.2	6.2	-0.2	1.9	3.2
2017	1.4	4.7	9.0	0.0	2.4	4.0

- 2017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
2012	-3.1	-1.2	-0.6	-2.5	-0.6	0.8
2013	-2.1	0.6	2.1	-1.8	0.7	2.7
2014	-1.1	2.0	4.0	-1.2	1.2	4.2
2015	-0.5	2.1	4.9	-1.0	0.6	3.6
2016	0.0	3.4	7.6	-0.8	0.6	4.5
2017	0.5	4.0	8.7	-0.6	0.8	5.2

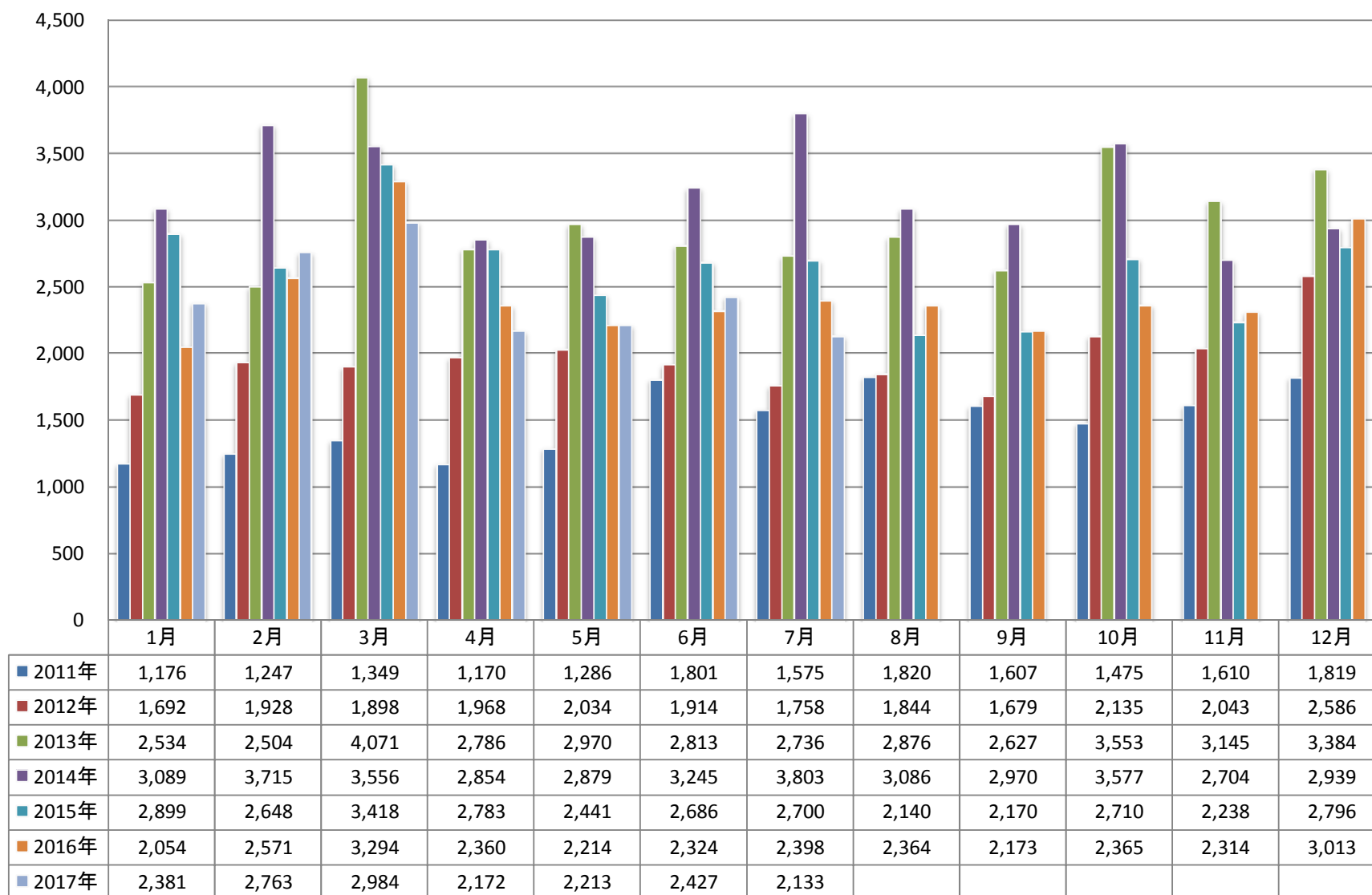
地価LOOKレポート【主要都市の高度利用地地価動向報告】

国土交通省

県市	行政区 地区	区分	H27.10.1 ～H28.1.1	H28.1.1 ～H28.4.1	H28.4.1 ～H28.7.1	H28.7.1 ～H28.10.1	H28.10.1 ～H29.1.1	H29.1.1 ～H29.4.1	H29.4.1 ～H29.7.1
宮城県 仙台市	青葉区 錦町	住宅	↗	↗ 0-3%	↗ 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%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%	↗ 3-6%
岩手県 盛岡市	盛岡駅	商業	→	→	→	→	→	→	→
福島県 郡山市	郡山駅	商業	↗	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%	↗ 0-3%

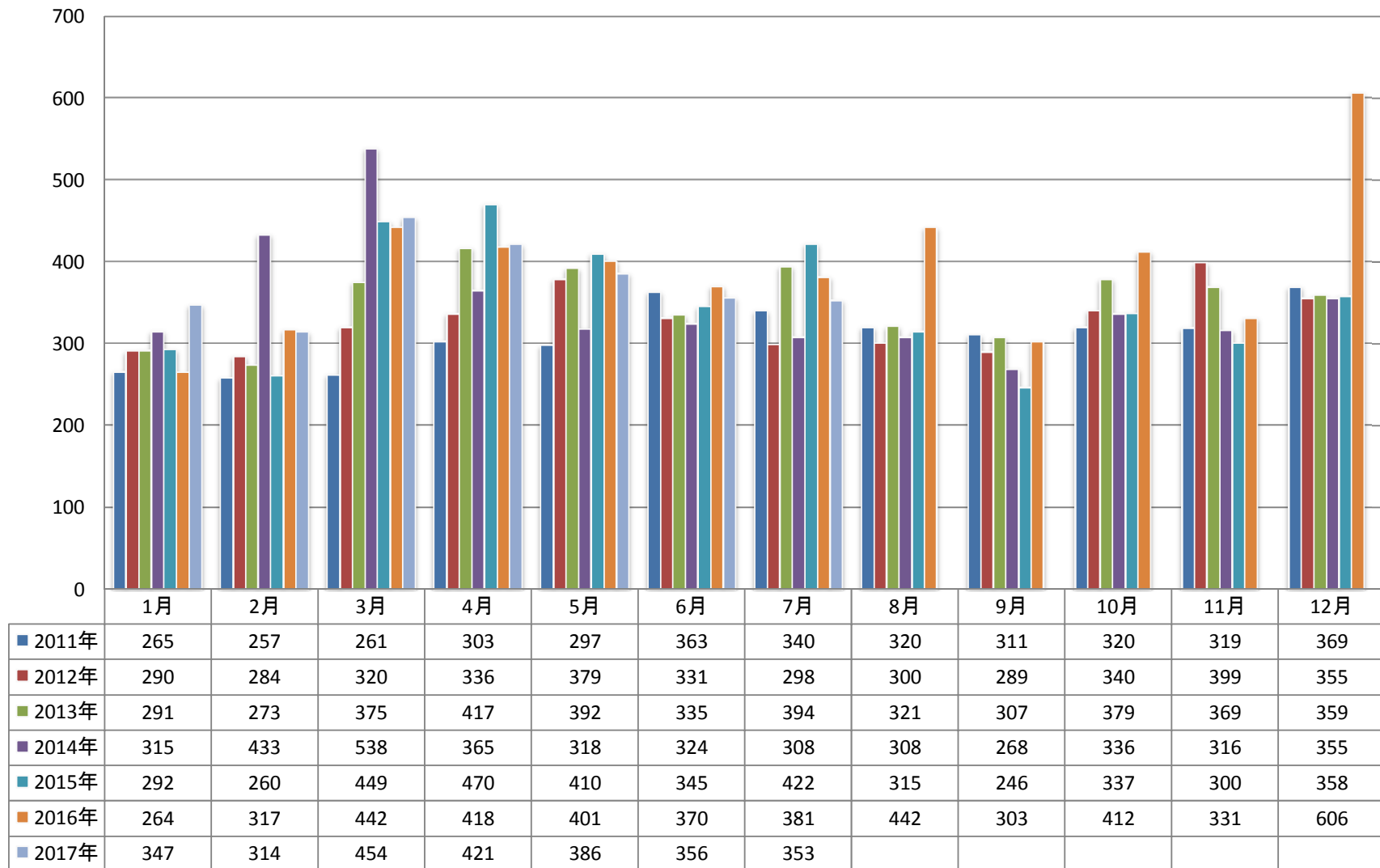
登記件数

『宮城県』 売買による土地所有権移転登記件数

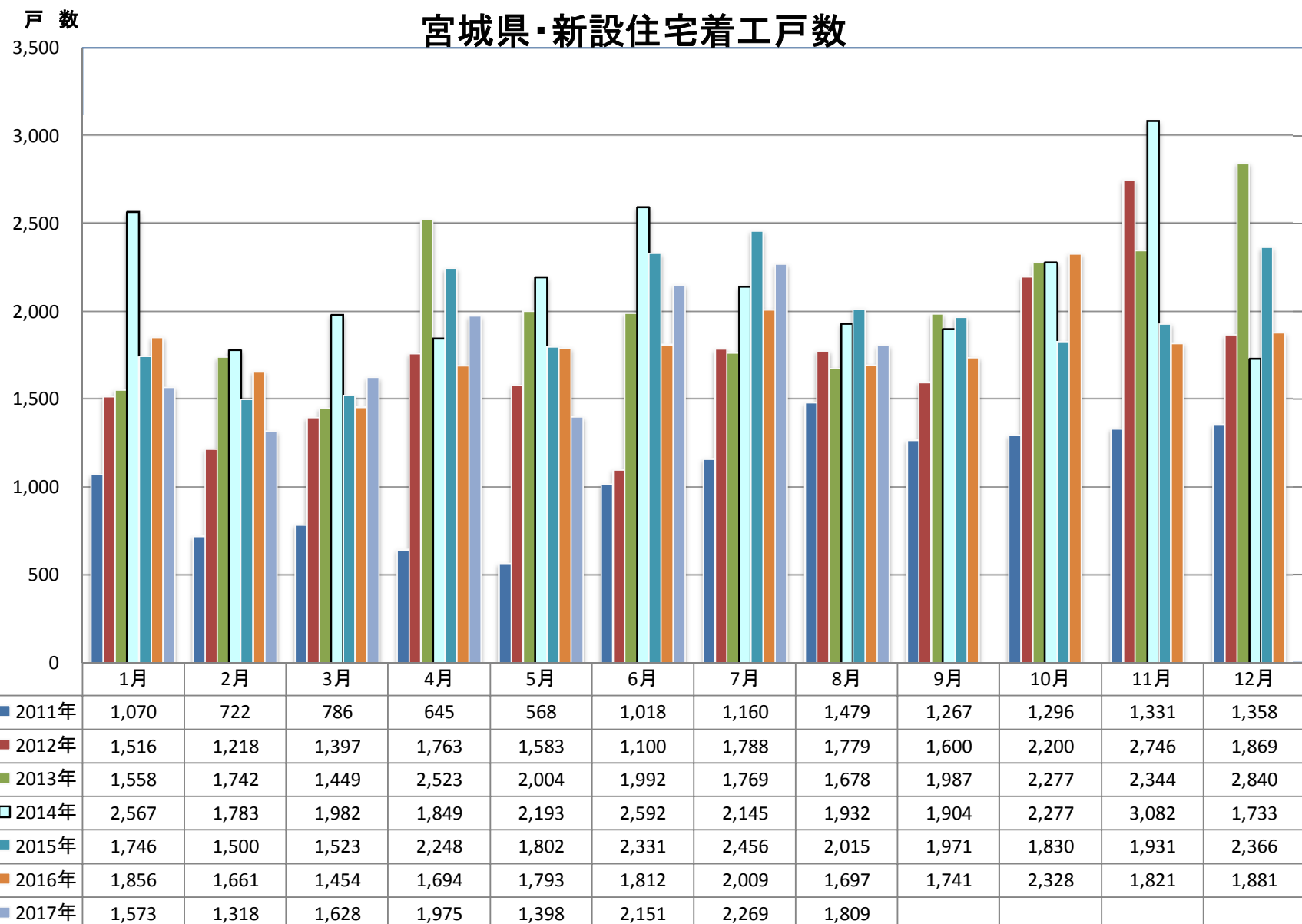


『宮城県』 売買による建物所有権移転登記件数

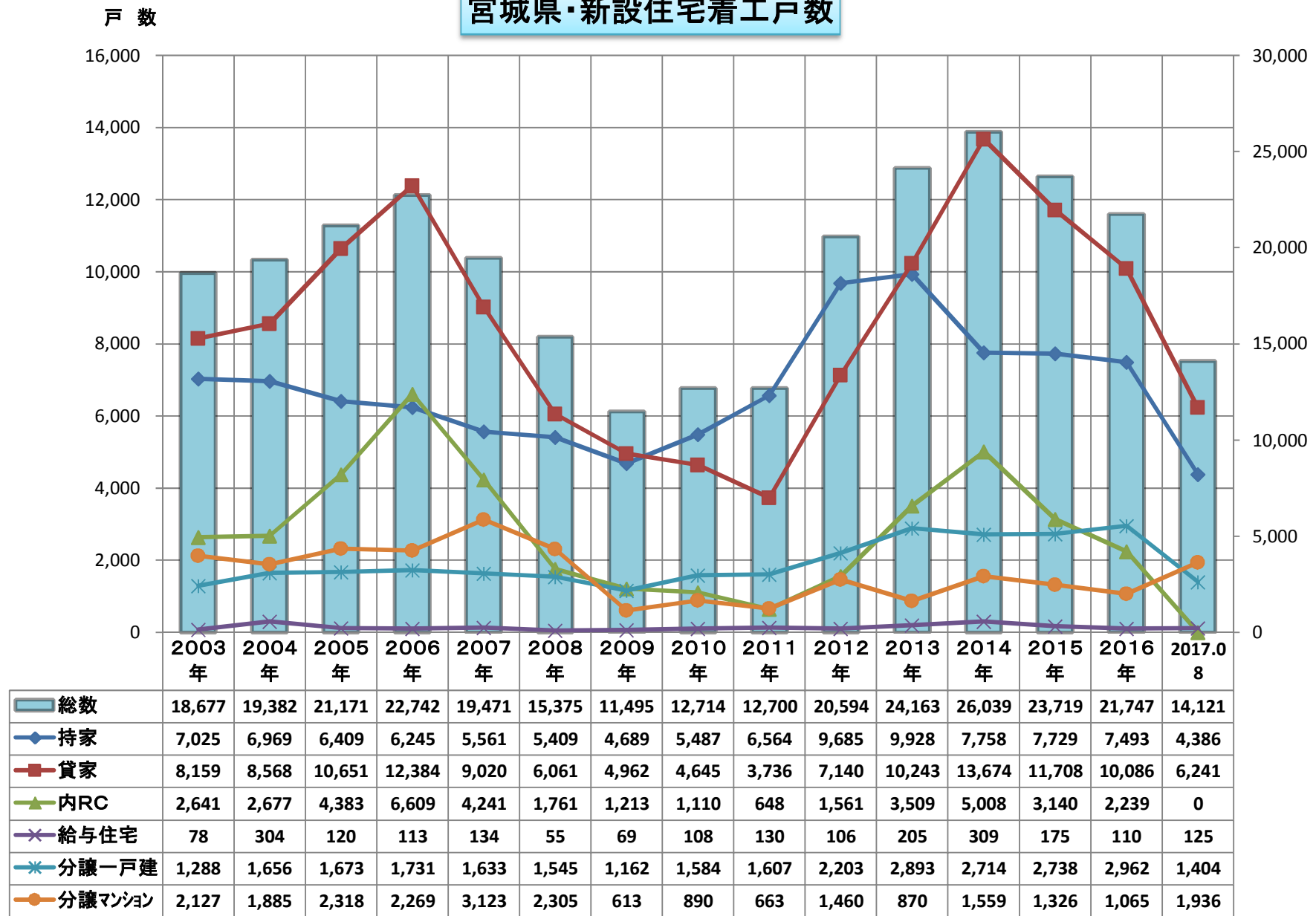
登記件数



Ⅲ.新設住宅着工戸数(月度別)



宮城県・新設住宅着工戸数



Ⅳ.分譲マンション市場動向

新築マンション動向

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	前年比	前年比率
供給戸数	1,106戸	1,265戸	574戸	891戸	1,241戸	+350戸	139.3%
平均価格	3,315.5万	3,559.0万	3,913.2万	4,226.9万	4,442.7万	+215.8万	105.1%
平均面積	77.34㎡	76.11㎡	76.03㎡	76.75㎡	75.64㎡	-1.11㎡	98.6%
平均坪単価	141.7万	154.5万	170.1万	182.0万	194.2万	+12.2万	106.7%
初月契約率	72.2%	75.9%	86.6%	85.1%	63.9%	-21.2%	75.1%

仙台圏供給数の推移											
年	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
新築供給戸数	1,953	2,099	1,870	1,150	1,134	674	1,106	1,265	574	891	1,241
建築確認申請数	2,269	3,123	2,305	613	854	663	1,460	869	1,550	1,326	1,065
中古成約戸数	779	809	904	913	923	947	967	1,139	1,206	1,289	1,436

2017年新築マンション供給予想:約1000戸～1200戸
青葉区中心部・あすと長町に集中

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2017年上半期)【DGコミュニケーションズ】

- 発売戸数: 465戸(前年対比30戸減少)
- 主力価格帯: 3500万円～4000万円(前年と同様)
- 平均価格: 4195.2万円(前年対比277.5万円減少)
- 平均面積: 76.31㎡(23.08坪)前年対比0.2㎡増加)
- 平均坪単価: 181.7万円(前年対比12.5万円減少)

地 域	戸 数	平均価格
仙台圏	465(-30)	4195.9万(-277.5万)
青葉区	123(-75)	5313.1万(+102.2万)
泉区	35(+35)	4207.4万(-----)
若林区	7(-38)	3761.1万(-254.6万)
太白区	134(-30)	3929.7万(-217.8万)
宮城野区	129(+75)	3751.3万(-86.1万)
その他	37(+3)	3067.4万(-299.7万)
初月契約率	68.0%(+1.9%)	

(注)カッコ内は前年同期比の増減

2017年新規発売戸数予測: 1000戸～1200戸

青葉区(200～250戸)宮城野区(250～300戸)若林区(50～100戸)太白区(500～600戸)
泉区(50～100戸)その他(50～100戸)

V.居住用賃貸住宅市場動向

【(株)シーカーズプランニング】

仙台圏新築物件入居率の推移 ☞ **2017年7月現在：約90.0%**

年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.07
入居率	約63%	約80%	約80%	約95%	約98%	約98%	約95%	約93%	約93.0%	約90.0%

- **管理会社アンケート：2016年12月 仙台市内賃貸管理会社19店舗(管理戸数計54932戸)より調査**
2012-2013年が震災特需のピークとすると、約6ポイント下落した。

- 仙台市内の秋の賃貸動向と賃料相場の震災前比較

・中心部エリアの入居率は高い水準で推移しているが、一方で郊外エリアでは空室率の上昇がみられる。

- 「管理会社アンケート」 4つのポイント

①バス便エリアなどで空室率が高い場合に、賃料を震災前の水準近く下げるなどの対応をすることにより、反響増成約歩留まりにつながるエリアも見られた → **賃料次第では反響、成約につながる可能性あり**

②中心部やJR・地下鉄沿線など利便性の良いエリアは入居率・賃料ともに高水準をキープしている

→ **郊外・バス便エリアとの差が拡大**

③JR／地下鉄沿線の中でも、駅からの徒歩分数や築年などの希望条件が厳しくなっており、以前までは成約していた物件も決まらなくなっている → **賃料設定、空室状況、リフォーム状況など見直しの検討は必要**

④地下鉄東西線開業の影響

→ **賃料は上昇傾向だが入居率は高水準をキープ(バス便エリアの空室率がさらに上昇)**

→ **東西線開業で、希望エリアの選定に変化(今までJR沿線を希望していた人が、東西線沿線にシフト)**

中心部エリアと郊外エリアでの入居率の差が大きくなってきており二極化している。
 今後は空室対策が重要なテーマとなり、今後の変化を予測して先手を打った対応が必要

居住用賃貸住宅市場動向【2017年春(繁忙期)の状況】

【出所(株)シーカーズプランニング】

●2017年3月の仙台圏平均入居率は約93%（前年比較 96%➡93%）

【今春の繁忙期の傾向】

- ①中心部は、西口・東口ともに賃料は高水準が続いている。
法人は単身赴任が増加したためファミリー物件は苦戦傾向
- ②東北大学生などの学生の動きに変化。東西線沿線などにシフト、西側苦戦へ
- ③東西線沿線の人気続き、高入居率で物件不足。周辺エリアが高入居率に
- ④JR・地下鉄沿線でも初期費用やリフォーム等の早めの対応が出来た物件は入居率は高めに推移。対応が遅くなった物件は4月時点でも空室に。
- ⑤同一エリアでも、徒歩分数など条件が良い物件に人気が集集中、差が拡大傾向。
- ⑥今年は例年になく3月末・4月末の退去が多く、入居率に影響。
- ⑦エリア、物件力、管理力、客付力の差などで入居率や収支に影響。

全国的に見れば高水準の入居率ですが、震災から6年が経過し、“震災特需”の終わりが見え、需要と供給のバランスが変わり、入居者から選ばれる時代に入ったと言える。

Ⅵ.オフィスビル市場動向(仙台ビジネス地区)

【三鬼商事(株)】

年	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	577,912	587,273	638,496	658,104	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	
貸室面積(坪)	411,182	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	
空室面積(坪)	34,811	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713
平均空室率	8.47%	8.78%	12.74%	18.41%	19.41%	15.05%	13.73%	12.03%	11.06%	10.05%	8.37%
新築供給(坪)	0	14,205	42,498	31,369	38,421	5,806	14,277	0	870	0	0
新築棟数(棟)	0	4	4	8	2	3	2	0	1	0	0
平均賃料(円)	9,179	9,340	9,319	9,243	9,167	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968
2017年 8月現在	既存空室率 7.23%		新築空室率 —%		平均空室率 7.23%		平均賃料 9,000円		2017年新規供給1棟(3833坪) 野村不動産仙台青葉通りビル		

VI-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	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 08
東 京	2.65	4.72	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.35
大 阪	4.71	6.82	10.34	11.88	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.96
仙台ビジネス地区	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	7.23
駅前地区	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	5.40
一番町地区	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	7.22
県庁・市役所地区	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	8.68
駅東地区	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	9.98
周辺オフィス地区	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	7.03
新築ビル空室率	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	0	57.43	0	0	0
既存ビル空室率	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	7.74

■ 仙台市中心部1階店舗賃料相場(2017年)

地 域	地 区 名	賃 料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリロード、マープルロード、ぶらんどーむ一番町、一番町4丁目買物公園	4.0万～5.5万
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

■ 店舗オープン情報

- ①「ルイ・ヴィトン」移転オープン(2015.10)
- ②ブライダルジュエリー「アイプリモ」移転オープン(2015.7)
- ③LINE公式キャラクターショップ「LINEフレンドストア」(2015.9)
- ④買取専門店「万代」(2015.9)
- ⑤加熱式たばこ「IQOSストア」(2015.8)
- ⑥沖縄県アンテナショップ「わしたショップ」(2015.8)
- ⑦ビーズアクセサリパーツ販売「パーツクラブ」(2016.1)
- ⑧「上島珈琲店」(2015.4)
- ⑨「エスパル仙台東館」(2016.3)仙台駅東口に地上6階・地下1階の商業施設
- ⑩「仙台パルコ新館」(2016.7)地上10階・地下2階の商業施設

『店舗賃料トレンド・2017秋』仙台エリア

(一社)日本不動産研究所

【エリア概況】駅周辺の集客力が高まっている

- 仙台の中心商業エリアは「一番町」と「仙台駅西口周辺」の2エリアの商業集積とそれらを結ぶストリーとで構成。「一番町」は老舗デパートの藤崎を中心とした商店街で路面店が中心、「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
- 商店街は中央通商店街(ハピナ名掛丁・クリスロード・マーブルロード)
一番町商店街(サンモール・ぶらんどーむ・一番町四丁目)から構成。
- 近年、仙台駅周辺での開発・新規出店が相次ぎ、集客力が高まっている。
特に、ファッション系テナントは駅周辺への移転が見られるなど、駅前に集中しつつある。

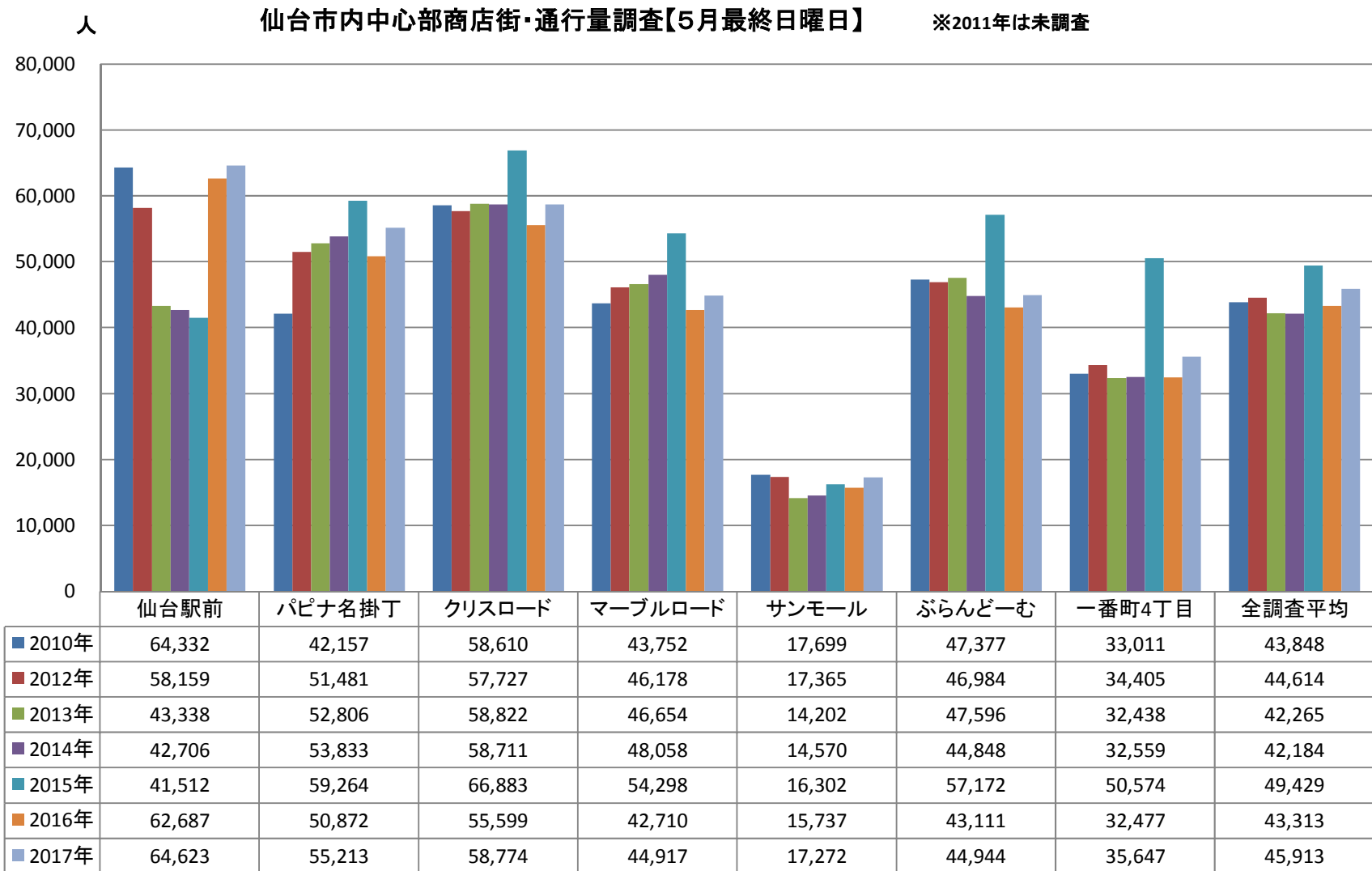
【今後の見通し】駅周辺での開発は今後も継続の見込み

- 仙台駅の東西自由通路の拡幅及び「エスパル東館」の開業により、駅周辺の歩行者通行量は大幅に増加している。
- 2017年2月に閉店した「さくら野百貨店仙台店」の跡地利用が注目されている。
- 一方で商店街方面は地盤沈下が進み、駅周辺との一層の差別化が求められる。

VII-2. 仙台市内中心部商店街 通行量調査(5月最終日曜日)

【仙台商工会議所】

※2011年は東日本大震災の為実施していません



VII-3.大型小売店舗(1000㎡以上)出店届出件数の推移

【経済産業省統計課】

年度 (4月～3月)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 7
全 国	730	751	651	496	578	619	735	703	667	569	544	183
東 北	97	78	55	35	35	42	55	55	50	36	44	14
宮 城	26	25	11	4	6	4	9	5	7	8	9	2
青 森	21	9	4	4	4	5	8	6	9	4	6	2
岩 手	13	12	10	4	7	4	10	12	6	5	6	2
秋 田	8	14	9	5	0	8	5	7	7	3	3	1
山 形	13	7	8	4	4	7	6	9	11	6	7	0
福 島	16	11	13	5	11	7	11	11	4	2	10	3
仙台市	4	8	7	9	3	7	6	5	6	8	3	4

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

【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(イオンリテール卸町開業予定)

【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)

【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
- 高玉町(西友跡地)カインズホーム・徳洲会

仙台圏の今後の開発動向

- 仙台駅前:「さくらの百貨店」跡地開発
- 仙台駅前:「エデン仙台」開発
- 「東北大学雨宮キャンパス」約9.3ha「イオンモール」複合施設
- 「NHK新仙台放送会館」2018・1開業
- 「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
- あすと長町38街区:23666.94㎡仮設住宅跡地利用
- 国交省地方整備局跡地
- イオン開発動向:「雨宮町」「あすと長町」「卸町」「利府町」
- ◆ 仙台市都市計画マスタープラン:市街化区域見直し105.8ha 2018年度

『ホテル開発動向』

- 「TKPホテル」【アパホテル運営】宮城野区名掛丁 282室
- 「アルモントホテル仙台」青葉区中央3 141室
- 「ホテルルートイングランド仙台東」若林区六丁の目 282室
- 「ドーミーイン仙台シーサイド」宮城野区中野栄 193室
- 「ハイアットホテル計画」● 「東急グループ」● 「ワシントンホテル」

Ⅷ.宮城県・東北圏のJ-REIT

宮城県・東北圏のJ-REIT							2017.09.30現在			
宮城県：2,472.1億円(98件) 東北圏：496.88億円(25件) 総額：2,968.98億円(123件)							単位：億円			
県	都市名	投資法人	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	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
			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
			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
			4	AER(アエル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3・31F	1998	186.40	2015.09
		JRF	5	イオン仙台中山	泉区南中山1	商業	SRC/4F	1995	102.00	2002.03
			6	Gビル仙台北一番町01・底地	青葉区一番町3	商業	—	—	28.20	2015.12
			7	Gビル仙台北一番町01・建物	青葉区一番町3	商業	RC/4F	1968	15.00	2016.09
		OJR	8	ルナール仙台	青葉区本町2	オフィス	SRC/B2・14F	1998	85.00	2007.06
			9	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
			10	イオンタウン仙台泉大沢・底地	泉区大沢1	商業	—	—	35.10	2013.11
			11	仙台ハーヴェストビル	青葉区中央3	商業	SRC/B1・7F	1987	20.00	2014.06
			12	プライムスクエア広瀬通	青葉区中央2	オフィス	SRC/B114F	2009	72.80	2015.04
		JPR	13	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
		NOF	14	NOF仙台青葉通りビル	青葉区一番町2	オフィス	SRC/B2・11F	1968	32.00	2005.11
		UUR	15	リリカ東北支店	宮城野区岡田西町3	物流	RC/4F	1996	20.50	2006.05
			16	MA仙台ビル	青葉区木町通1	住宅	SRC/B1・14F	2008	34.40	2008.09
			17	アルホーレ仙台	青葉区中央2	商業	SRC/B1・7F	1997	31.00	2007.11
			18	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
			19	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/2FB1	2014	12.00	2016.08
			20	SS30	青葉区中央4	オフィス	SRC/30FB3	1989	182.00	2017.02
		HFR	21	HF一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.64	2010.10
			22	HF愛宕橋レジデンス	若林区土樋	住宅	RC/13F	2007	7.12	2010.10
			23	HF北四番丁レジデンス	青葉区木町通2	住宅	RC/11F	2007	8.16	2010.10
			24	HF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
			25	NF仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	RC/12F	2008	16.30	2014.12
			26	HF西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	13.10	2015.10
			27	HF晩翠通レジデンス	青葉区国分町1	住宅	RC/12F	2006	7.90	2015.10
			28	HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	RC/12F	2006	8.50	2017.02
		KDO	29	KDX仙台ビル	青葉区本町1	オフィス	SRC/B1・10F	1984	21.00	2007.06
		INV	30	レキシントプラザ八幡	青葉区八幡3	商業	S/B1・4F	2005	47.60	2006.05
			31	大木青葉ビル	青葉区二日町9	オフィス	RC/7F	1997	8.47	2006.05
			32	ロイヤルパーク大町	青葉区大町2	住宅	SRC/10F	1993	5.64	2006.05
			33	レキシントスクウェア萩野町	宮城野区萩野町1	住宅	RC/F	2005	4.11	2006.05
		IRE	34	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
			35	リビングステージ東仙台	宮城野区新田2	住宅	RC/6F	1996	4.35	2005.08
		JRH	36	リビングステージ南仙台	太白区西中田4	住宅	SRC/10F	1995	2.75	2005.08
			37	高砂関武番館	宮城野区高砂2	住宅	S/10F	1995	8.10	2006.03
			38	ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3	住宅	RC/7F	—	3.96	2005.12
			39	グリーンパーク小松島	青葉区小松島3	住宅	SRC/10F	1990	5.50	2005.12
			40	タイパレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	RC/Bi/5F	—	3.55	2005.12
			41	willDo 高砂	宮城野区高砂1	住宅	RC/11F	2005	3.64	2006.06
			42	willDo 上杉3丁目	青葉区上杉3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06
			43	グランメゾン七福	太白区富沢南2	住宅	SRC/5F	1999	3.42	2007.11
			44	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
			45	フォレストビル仙台青葉	青葉区川内渡橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06
			46	グランカーサ仙台五橋	若林区清水小路5	住宅	RC/16F	2007	21.00	2015.02

2017/10/10

アセットブレインズ仙台ネットワーク

25

NMF	47	ブラウトフラット五橋	青葉区五橋2	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06
	48	ブライムアーバン長町一丁目	太白区長町1	住宅	RC/13F	2008	11.10	2008.02
	49	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	4.28	2008.02
	50	ブライムアーバン堤通雨宮	青葉区堤通雨宮	住宅	SRC/24F	1995	9.69	2008.07
	51	ブラウトフラット河原町	若林区南小泉	住宅	RC/6F	2008	7.24	2008.12
	52	一番町stea	青葉区一番町3	商業	SRC/B1・4F	2006	47.00	2013.06
	53	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	S/B1・10F	2008	16.40	2013.06
	54	パークアクシス仙台	若林区新寺1	住宅	RC/13F	2008	23.20	2009.11
	55	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	56	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
	57	ドーミー上杉	青葉区上杉6	住宅	RC/8F	1997	10.50	2017.06
	58	KC21ビル	若林区清水小路5	住宅	SRC/11F	1997	9.00	2010.03
ADR	59	レジティア仙台宮町	青葉区宮町4	住宅	RC/8F	2008	5.29	2011.03
	60	レジティア広瀬通	青葉区立町5	住宅	RC/10F	2010	4.94	2011.03
	61	レジティアタワー仙台	若林区五橋3	住宅	RC/B1・19F	2008	17.05	2013.11
	62	レジティア榴岡EAST・WEST	宮城野区鉄砲町77	住宅	RC/12F／11F	2006	17.96	2014.02
	63	レジティア仙台本町	青葉区本町1	住宅	RC/14F	2007	11.17	2014.02
	64	レジティア仙台原町	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	5.93	2014.02
	65	レジティアタワー仙台一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/13F	2006	10.83	2014.12
DRT	66	カスティア勾当台公園	青葉区国分町3	住宅	RC/B1・11F	2007	4.81	2010.04
	67	カスティア一番町(2棟)	青葉区一番町1	住宅	RC/10F／RC9F	2007	7.83	2010.04
	68	カスティア大町	青葉区大町2	住宅	RC/13F	2007	6.56	2010.04
	69	カスティア榴岡	若林区新寺4	住宅	RC/12F	2009	12.09	2012.09
KDR	70	KDX定禅寺レジテンス	青葉区春日町3	住宅	RC/14F	2008	10.15	2012.05
	71	KDXレジテンス上杉	青葉区上杉1	住宅	RC/12F	2007	7.00	2013.08
	72	KDXレジテンス一番町	青葉区一番町1	住宅	RC/10F	2007	5.30	2013.08
	73	KDXレジテンス勾当台	青葉区上杉1	住宅	RC/10F	2006	5.20	2013.08
	74	KDXレジテンス泉中央	泉区市名坂	住宅	RC/5F	2007	4.80	2013.08
KRR	75	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
	76	ソラプラザ(区分)	青葉区花京院1	商業	S／15F	2009	57.20	2016.04
TPR	77	メルビル	青葉区中央2	商業	RC/3F	1980	12.10	2013.04
DHR	78	フォレオせんだい宮の杜	宮城野区東仙台4	商業	S/2F	2009	60.40	2012.11
	79	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流	S/3F	2014	15.10	2017.04
JEI	80	青葉通りプラザ	青葉区中央3	オフィス	SRC/B1/15F	1996	21.20	2014.02
GLP	81	GLP仙台	宮城野区中野	物流	SRC/4F	2007	56.20	2013.02
	82	GLP扇町	宮城野区扇町1	物流	RC/5F	1974	14.60	2014.09
SAM	83	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	RC/15F	2008	13.40	2015.06
	84	S-FORT片平	青葉区片平0	住宅	RC/12F	2006	23.30	2015.07
	85	S-FORT宮町	青葉区宮町1	住宅	RC/9F	2001	10.85	2016.08
MRR	86	アルティス仙台花京院	宮城野区車町	住宅	RC/14F	2009	27.30	2016.07
IOJ	87	仙台本町ビル	青葉区本町2	オフィス	SRC/12FB1	1984	50.00	2016.06
NPR	88	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
SPI	89	プロシート仙台小鶴新田	宮城野区新田東3	住宅	RC8F		6.98	2016.11
みらい	90	スーパーホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2	ホテル	RC10F	2007	12.80	2016.12
MID	91	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
岩沼市	DHR	Dプロジェクト仙台南	空港南3	物流	S/2F	2006	12.50	2012.11
岩沼市	NPR	プロロジスパーク岩沼	空港南3	物流	S/3F	2008	56.70	2013.12
石巻市	ARI	イオンモール石巻	茜平4	商業	S/ 3F	2007	66.80	2013.11
富谷市	GLP	95 GLP富谷	成田9	物流	S/ 2F	2006	28.20	2013.01
		96 GLP富谷Ⅳ	成田9	物流	S/ 3F	2016	59.40	2016.09
大和町	IIF	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	まいの2	物流	S/1F	2006	14.60	2017.02
利府町	ARI	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					2,472.10	98件

2017/10/10

アセットブレインズ仙台ネットワーク

26

県	都市名	投資法人	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	99	スーパースポーツセロ青森中央店	東大野2	商業	S/2F	2005	8.98	2015.02
	青森市	KRR	100	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	101	ドリームタウンAli	浜田3	商業	S/2F	2007	77.90	2015.09
	上北郡	JSL	102	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町	ヘルスケア	S/3F	2007	13.60	2015.07
秋田県	秋田市	OJR	103	グランマート手形	手形町	商業	S/1F	2004	9.80	2013.11
	秋田市	JSL	104	さわやか桜式番館	秋田市卸町0	ヘルスケア	S/4F	2007	9.60	2015.07
	秋田市	みらい	105	ダイワロイネットホテル秋田	秋田市大町2	ホテル	S14F	2006	20.42	2016.12
岩手県	盛岡市	JRH	106	willDo 西下台町	西下台町16	住宅	RC/6F	2006	5.12	2007.05
	盛岡市	OJR	107	盛岡南SCサンサ	津志田西2	商業	S/1F	2006	28.00	2012.07
	盛岡市	ARI	108	イオンモール盛岡	前潟4	商業	S/B1・3F	2003	53.40	2013.11
	滝沢市	DHR	109	Dプロジェクト盛岡	大釜風林	物流	S/2F	2002	10.00	2012.11
	滝沢市	DHR	110	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	111	チサンイン岩手一関インター	赤荻	ホテル	RC/4F	2009	7.00	2014.05
	紫波郡	GLP	112	GLP盛岡	紫波町	物流	RC/3F	1980	8.08	2013.01
	紫波郡	IIF	113	盛岡ロジスティクスセンター	矢巾町	物流	S/2F	2005	6.00	2014.02
	紫波郡	IIF	114	盛岡ロジスティクスセンターⅡ	矢巾町	物流	S/2F	1997	13.02	2017.02
山形	山形市	ARI	115	イオンモール山形南	若宮3	商業	S/3F	2000	13.50	2015.02
	山形市	DJR	116	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
福島県	福島市	NBF	117	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	118	チサンイン福島西インター	成川	ホテル	RC/5F	2008	6.72	2014.05
	福島市	NHI	119	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	120	GLP郡山Ⅰ	喜久田町卸3	物流	RC/3F	2008	41.00	2013.01
	郡山市	GLP	121	GLP郡山Ⅱ	喜久田町堀之内	物流	SRC/4F	1993	26.20	2013.01
	郡山市	IRE	122	郡山ビックアイ(区分)	駅前2	オフィス	SRC/B1・14F	2001	16.60	2015.05
	須賀川市	INV	123	イオンタウン須賀川	古河105	商業	S/1F	2005	25.10	2006.05
東北圏				合 計					496.88	25件
宮城・東北圏						総 額		2,968.98	123件	

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2017年09月30日現在)

用途別内訳					年度別内訳		
項 目	金額(億円)	%	件数	%	年	金額(億円)	件数
オフィス	1034.53	35	21	17	2001	75.44	2
商業	874.79	29	24	20	2002	133.50	2
住宅	520.07	18	52	42	2003	0.00	0
物流	454.80	15	18	15	2004	0.00	0
ホテル	46.94	2	4	3	2005	62.11	7
ヘルスケア	37.85	1	4	3	2006	123.16	8
その他	0.00	0	0	0	2007	157.42	7
総合計	2,968.98	100	123	100	2008	66.71	5
東北六県県別内訳					2009	23.20	1
県 名	金額(億円)	%	件数	%	2010	52.12	7
青森県	115.17	4	4	4	2011	10.23	2
秋田県	39.82	1	3	2	2012	186.04	10
岩手県	143.42	5	9	7	2013	622.83	20
宮城県	2,472.10	83	98	80	2014	222.26	15
山形県	36.50	2	2	2	2015	602.09	18
福島県	161.97	5	7	5	2016	332.95	12
合 計	2,968.98	100	123	100	2017	298.92	7
全 国 対 比					合 計	2,968.98	123
全 国	16.2兆円		3576件				
東 北	2968.98億円		123件				
比 率	1.83%		3.43%				

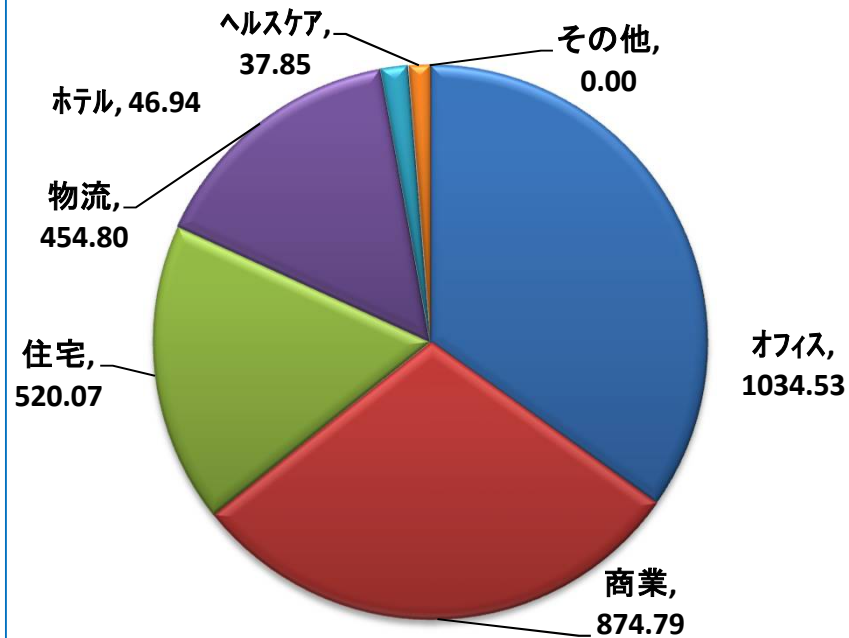
【金額】 用途別内訳

【件数】 2017.09.30

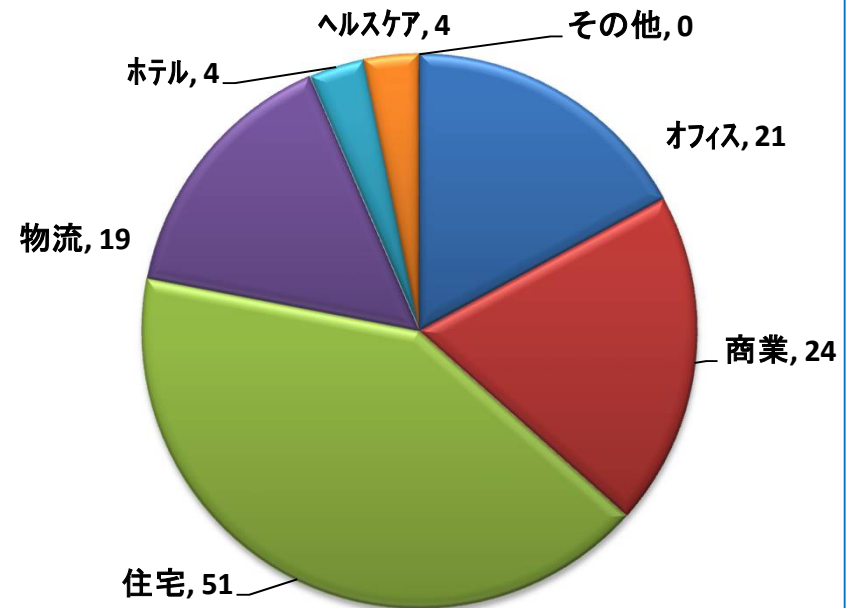
項 目	金額(億円)	%
オフィス	1034.53	35
商業	874.79	29
住宅	520.07	18
物流	454.80	15
ホテル	46.94	2
ヘルスケア	37.85	1
その他	0.00	0
総合計	2,968.98	100

項 目	件数	%
オフィス	21	17
商業	24	20
住宅	51	42
物流	19	15
ホテル	4	3
ヘルスケア	4	3
その他	0	0
総合計	123	100

用途別内訳【金額】



用途別内訳【件数】



【金額】

地域別内訳

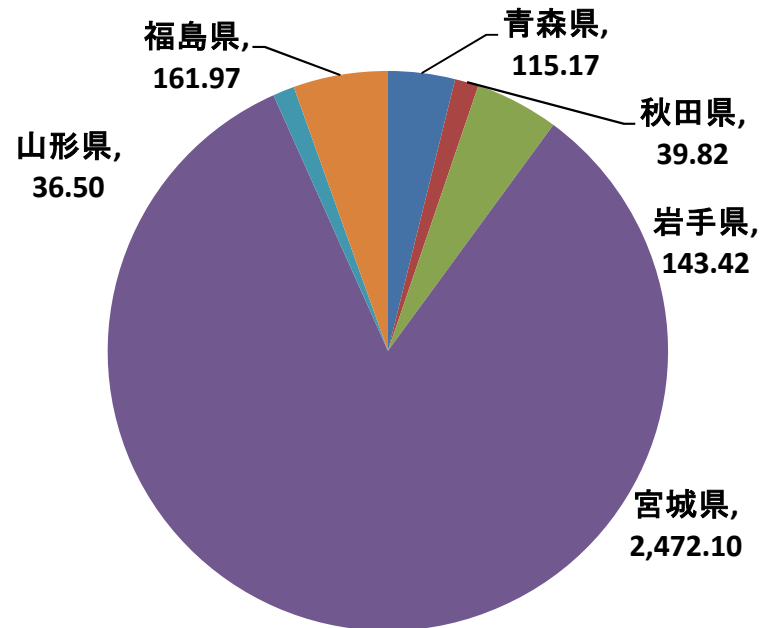
【件数】

2017.09.30

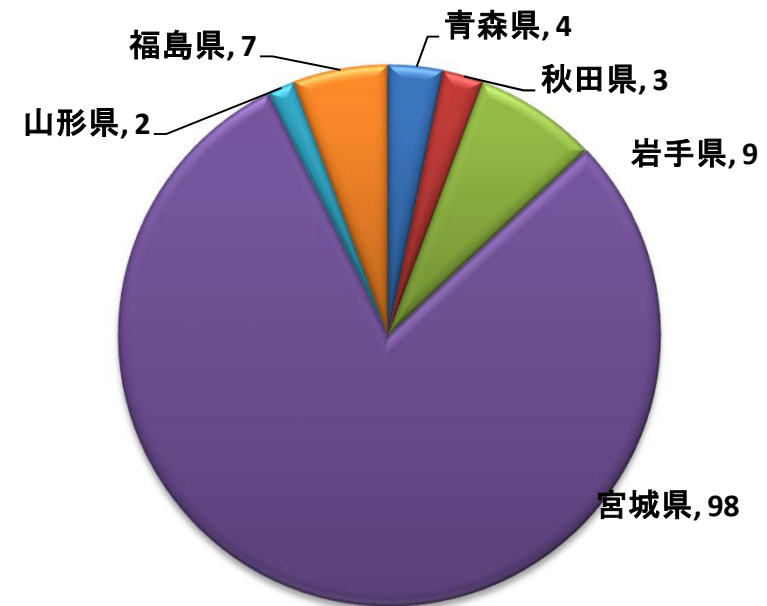
県名	金額(億円)	%
青森県	115.17	4
秋田県	39.82	1
岩手県	143.42	5
宮城県	2,472.10	83
山形県	36.50	2
福島県	161.97	5
合計	2,968.98	100

県名	件数	%
青森県	4	4
秋田県	3	2
岩手県	9	7
宮城県	98	80
山形県	2	2
福島県	7	5
合計	123	100

東北六県県別内訳【金額】(億円)



東北六県県別内訳【件数】



Ⅷ.仙台・東北圏の不動産証券化の実績推移

① J-REIT実績の推移

年	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017.09
全 資産額(兆円)	3.38	5.55	6.53	7.75	7.56	7.83	8.33	9	11.2	12.6	13.9	15.5	16.2
国 上場銘柄数	28	40	42	41	41	35	34	35	43	49	52	57	58
東 資産額(億円)	358	551	867	853	833	813	832	1017	1693	1916	2439	2723	2969
北 比 率	0.94	1.03	1.33	1.1	1.1	1.04	1.04	1.13	1.51	1.51	1.74	1.75	1.83

※ 仙台・東北圏 2017年9月末現在:2,969億円(123件) 内 2017年取得分 299億円(7件)

② 私募ファンドの実績推移 【不動産私募ファンド実態調査】

- ・ 仙台・東北圏の資産総額 **2016年12月時点:834億円 (東北・北海道1,668億円×50%と推定)**
- ・ 2016年12月末日時点: **全国私募ファンド資産総額10.9兆円、物件数1,983件**
- ・ 北海道・東北地区:資産総額1,668億円(構成比1.6%)物件数62件(構成比3.1%)

③公募・私募合計額(公募2,969円+私募834億円=3,803億円)2017.9月現在

公募・私募合計額 3,803億円(1.40%)「全国合計額 27.1兆円」

IX. 仙台圏の事業用不動産取引状況(2017年9月30日)

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

金額単位: 億円、

	種類／年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年9月	
		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	11	23
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	15	32
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	12	26
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	5	11
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	6
	ホテル	～		～		～		～		1	1	1	2
	その他	～		～		～		～		3	4	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	47	100
金額	単位: 億円	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	128.79	18
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	111.37	16
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	312.40	45
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	42.20	6
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	14
	ホテル	～		～		～		～		12.80	1	4.00	1
	その他	～		～		～		～		25.98	3	0.00	0
	合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	932.72	100	700.21	100

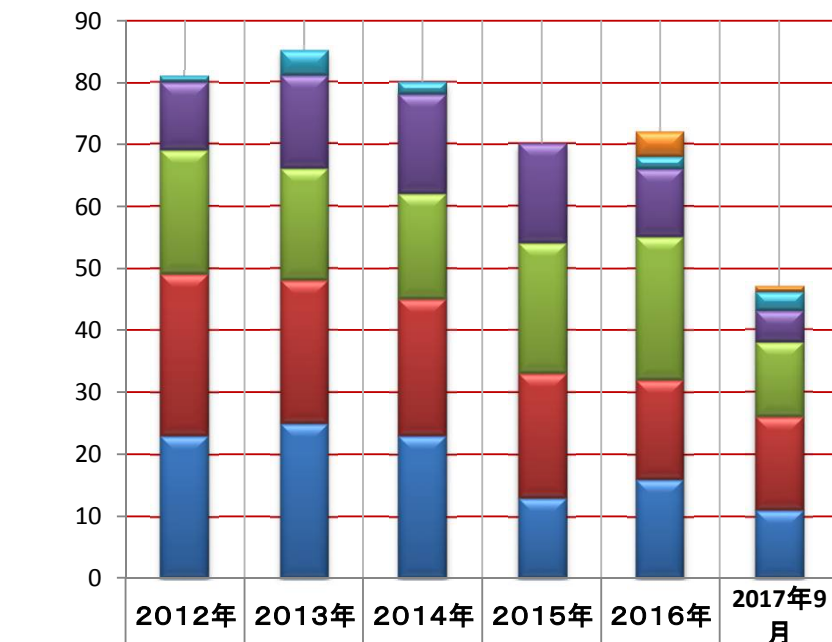
- 2017年7月30日現在: 事業用不動産取引状況: 47件・700.21億円 (内J-REIT 285.9億円、6件)
前年対比: 件数65%、金額75% 『件数は物件不足の影響で減少、金額は前年並みで順調に推移している。』
- 2016年12月31日現在: 事業用不動産取引状況: 72件・932.72億円 (内J-REIT 300.03億円、10件)
前年同時期対比: 件数103%、金額78% 『「物件不足」との感覚が強いが取引件数は増加』

- ・金融緩和政策と超低金利を背景に投資家だけでなく優良な地元企業が収益物件取得に動いている。
- ・収益物件が不足しており、取引利回りは低下し、物件価格は上昇傾向にあり、当面この状態が継続するものと思われる。
- ・Aクラスの取引は順調に推移しており、物件の二極化が進んでいく傾向にある。

金融緩和政策が続くかぎり、投資家は不動産投資に向かっていく。価格上昇により投資対象としての魅力は薄れているが、安定資産形成や相続対策としての需要は底堅い。不動産投資市場は“高原状態”が続くものと思われ、金融動向等を踏まえ、投資タイミングの見極めが重要となる。

【件 数】 事業用不動産取引状況 【金 額】

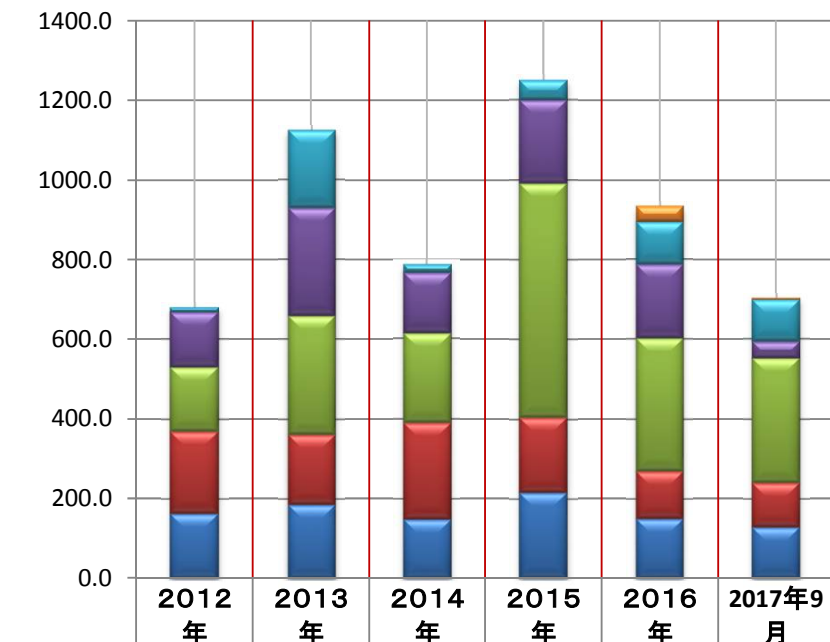
事業用不動産取引状況(件数)



その他	0	0	0	0	4	1
物流施設	1	4	2	0	2	3
商業施設	11	15	16	16	11	5
ビ ル	20	18	17	21	23	12
マンション	26	23	22	20	16	15
土 地	23	25	23	13	16	11

■土 地 ■マンション ■ビ ル ■商業施設 ■物流施設 ■その他

事業用不動産取引状況(金額)

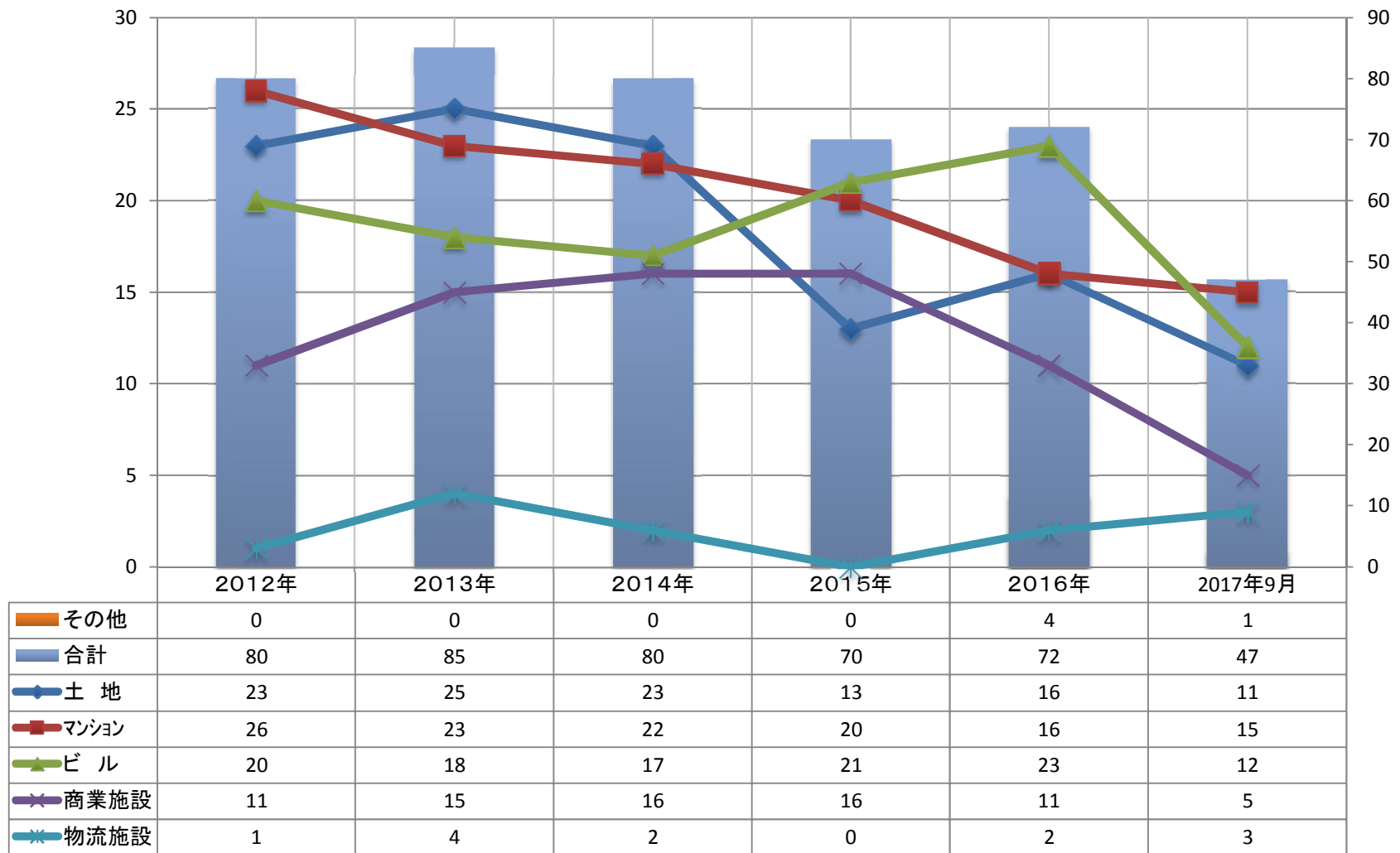


その他	0.0	0.0	0.0	0.0	38.8	4.0
物流施設	12.5	194.8	20.6	50.0	107.6	104.5
商業施設	138.5	270.4	150.1	210.0	184.2	42.0
ビ ル	160.0	296.7	223.6	586.1	332.2	312.4
マンション	206.0	175.8	241.9	188.6	119.0	111.4
土 地	163.0	185.6	148.6	215.9	150.9	128.8

■土 地 ■マンション ■ビ ル ■商業施設 ■物流施設 ■その他

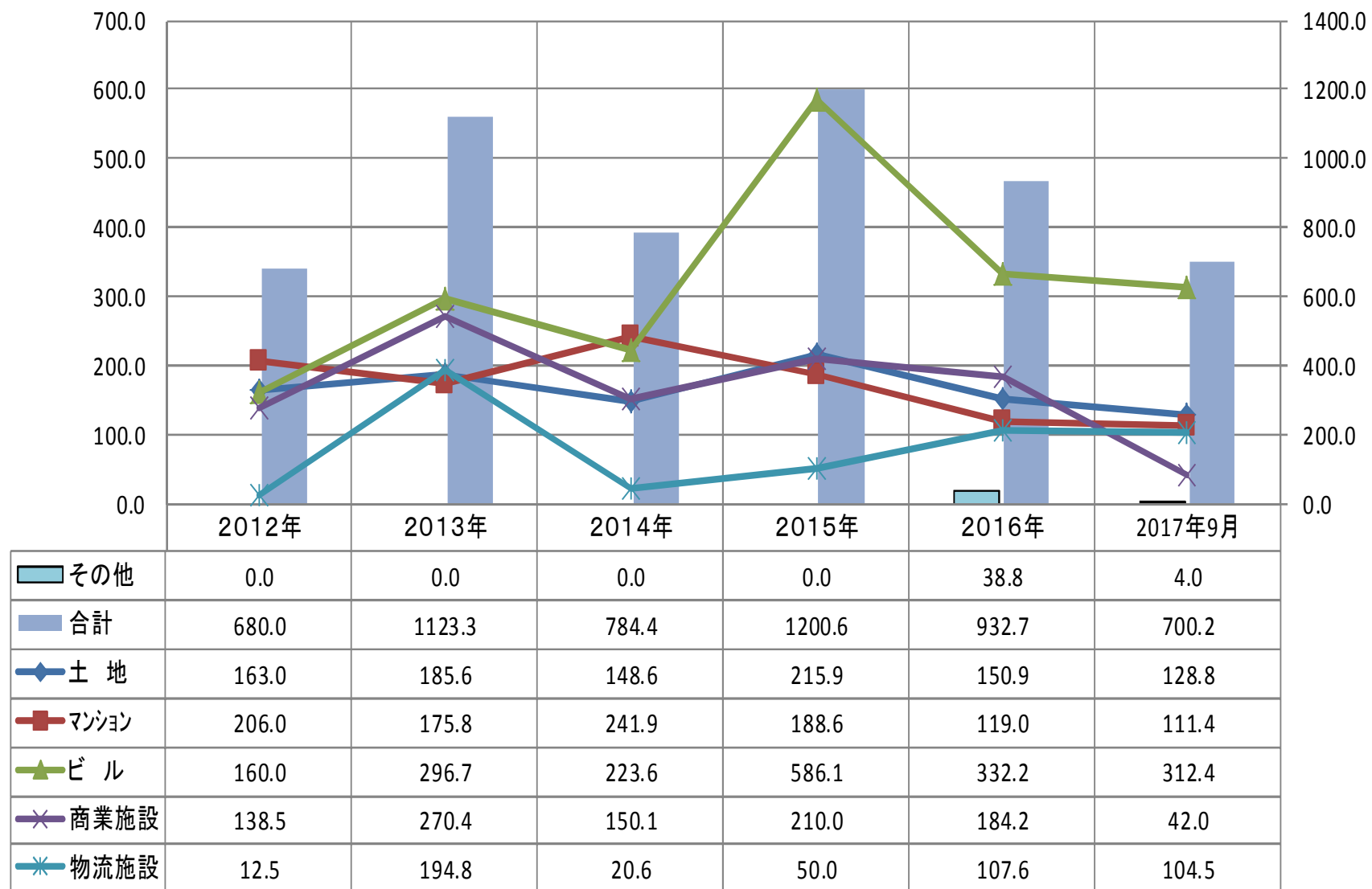
事業用不動産取引の推移

事業用不動産取引状況(件数)



億 円

事業用不動産取引状況(金額)



2017年9月・事業用不動産取引状況					買主地域別取引状況			
【種類別内訳】							金額 億円	件数
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比				
土 地	11	23.0	128.79	18.0		宮城県	240.29	28
マンション	15	32.0	111.37	16.0		青森県	11.6	2
ビル	12	26.0	312.40	45.0		秋田県	0	0
商業施設	5	11.0	42.20	6.0		岩手県	3.47	1
物流施設	3	6.0	101.45	14.0		山形県	22.0	2
ホテル	1	2.0	4.00	1.0		福島県	0	0
その他	0	0.0	0.00	0.0		その他	422.85	14
合 計	47	100.0	700.21	100.0		合 計	700.21	47
【売主・買主別内訳】								
	売 主				買 主			
種 類	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	71.55	10.0	6	13.0	285.90	41.0
ファンド会社	5	11.0	104.30	15.0	2	4.0	88.55	13.0
デベロッパー	1	2.0	15.10	2.0	7	15.0	93.77	13.0
不動産会社	12	25.0	81.27	12.0	11	23.0	88.10	13.0
法 人	24	51.0	398.90	57.0	20	43.0	138.87	19.0
個 人	4	9.0	29.09	4.0	1	2.0	5.00	1.0
合 計	47	100.0	700.21	100.0	47	100.0	700.21	100.0
不動産関係取引	19	40.0	272.22	39.0	26	55.0	556.32	79.0
信託受益権取引	8件(17%) 374.45億円(53.0%)							

前年比較

2017年9月:700.21億円、47件

2016年12月:932.72億円、72件

【比率】金額:75%、件数65%

2017年9月・事業用不動産取引状況					買主地域別取引状況			
【種類別内訳】			単位 億円			金額 億円	件数	
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比				
土 地	11	23.0	128.79	18.0	宮城県	240.29	28	
マンション	15	32.0	111.37	16.0	青森県	11.6	2	
ビル	12	26.0	312.40	45.0	秋田県	0	0	
商業施設	5	11.0	42.20	6.0	岩手県	3.47	1	
物流施設	3	6.0	101.45	14.0	山形県	22.0	2	
ホテル	1	2.0	4.00	1.0	福島県	0	0	
その他	0	0.0	0.00	0.0	その他	422.85	14	
合 計	47	100.0	700.21	100.0	合 計	700.21	47	
【売主・買主別内訳】								
	売 主				買 主			
種 類	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	71.55	10.0	6	13.0	285.90	41.0
ファンド会社	5	11.0	104.30	15.0	2	4.0	88.55	13.0
デベロッパー	1	2.0	15.10	2.0	7	15.0	93.77	13.0
不動産会社	12	25.0	81.27	12.0	11	23.0	88.10	13.0
法 人	24	51.0	398.90	57.0	20	43.0	138.87	19.0
個 人	4	9.0	29.09	4.0	1	2.0	5.00	1.0
合 計	47	100.0	700.21	100.0	47	100.0	700.21	100.0
不動産関係取引	19	40.0	272.22	39.0	26	55.0	556.32	79.0
信託受益権取引	8件(17%) 374.45億円(53.0%)							

2017/10/4

アセット・レイズ仙台ネットワーク

75

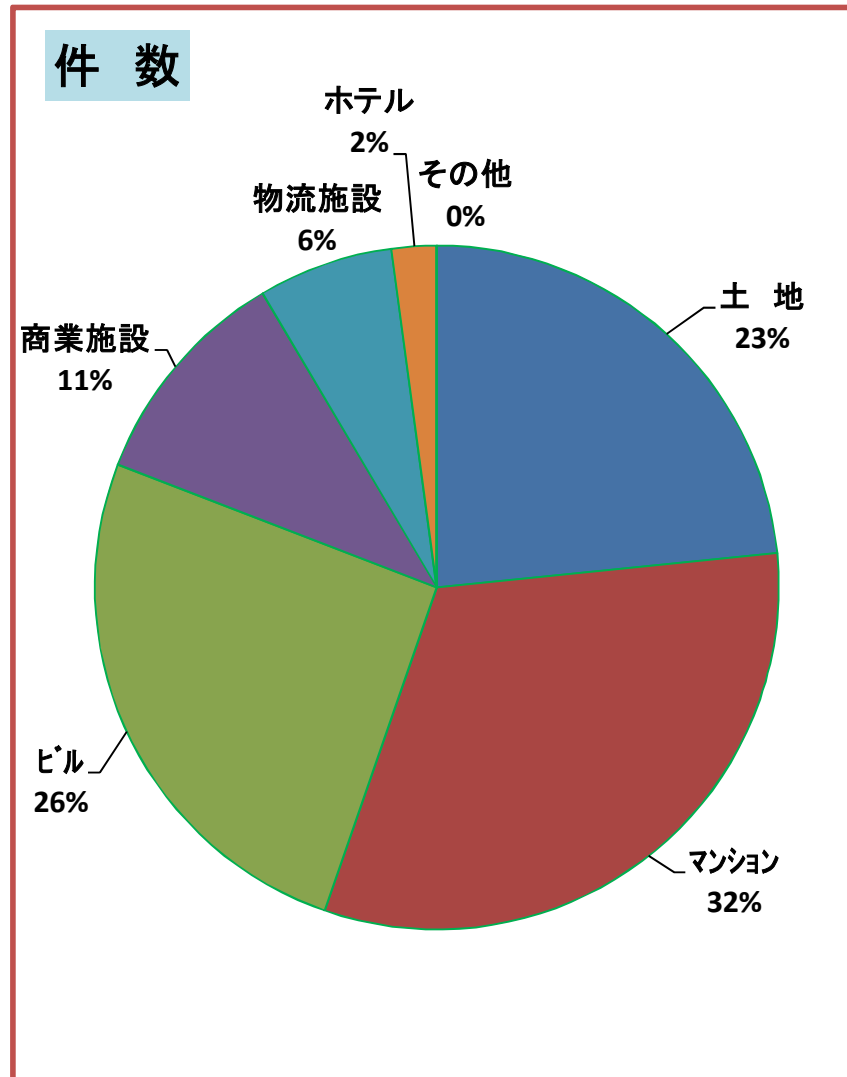
2016年12月・事業用不動産取引状況					買主地域別取引状況			
【種類別内訳】								
		単位 億円						
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比		金額 億円	件数	
土 地	16	22	150.90	16	宮城県	366.25	47	
マンション	16	22	119.04	13	青森県			
ビル	23	32	332.20	36	秋田県			
商業施設	11	16	184.20	20	岩手県			
物流施設	2	3	107.60	11	山形県	10.10	2	
ホテル	1	1	12.80	1	福島県			
その他	3	4	25.98	3	その他	556.37	23	
合 計	72	100	932.72	100	合 計	932.72	72	
【売主・買主別内訳】								
売 主					買 主			
種 類	件 数	構成比	金 額	構成比	件 数	構成比	金 額	構成比
J-REIT	2	3.0	44.20	5.0	10	14.0	300.03	32.0
ファンド会社	20	28.0	478.31	51.0	8	11.0	167.34	18.0
デベロッパー	0	0.0	0.00	0.0	6	8.0	45.20	5.0
不動産会社	12	16.0	139.05	15.0	21	29.0	136.35	15.0
法 人	28	39.0	220.20	24.0	27	38.0	283.80	30.0
個 人	10	14.0	51.00	5.0	0	0.0	0.00	0.0
合 計	72	100.0	932.72	100.0	72	100.0	932.72	100.0
不動産関係取引	34	47.0	661.56	71.0	45	63.0	648.92	70.0
信託受益権取引	20件(28%)内マンション取引 5件(7%)							

ズ仙台ネットワーク

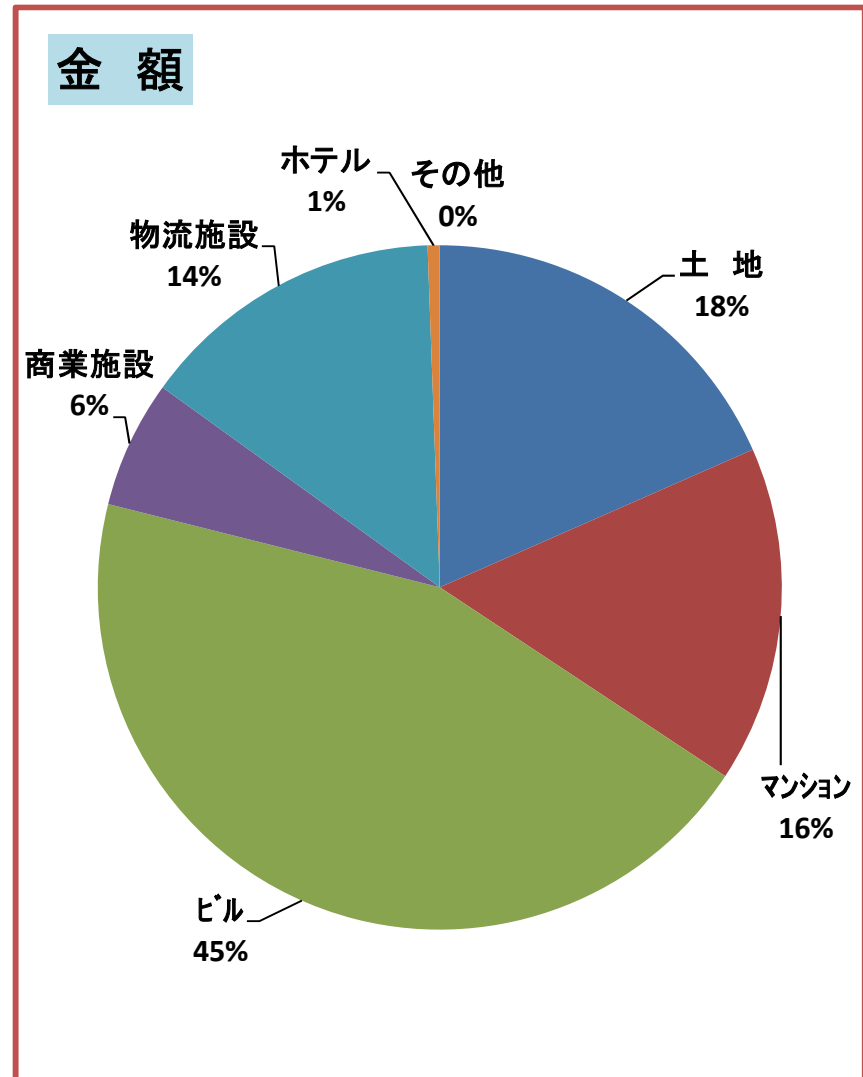
37

事業用不動産取引状況【種類別内訳】・2017年9月

件 数



金 額

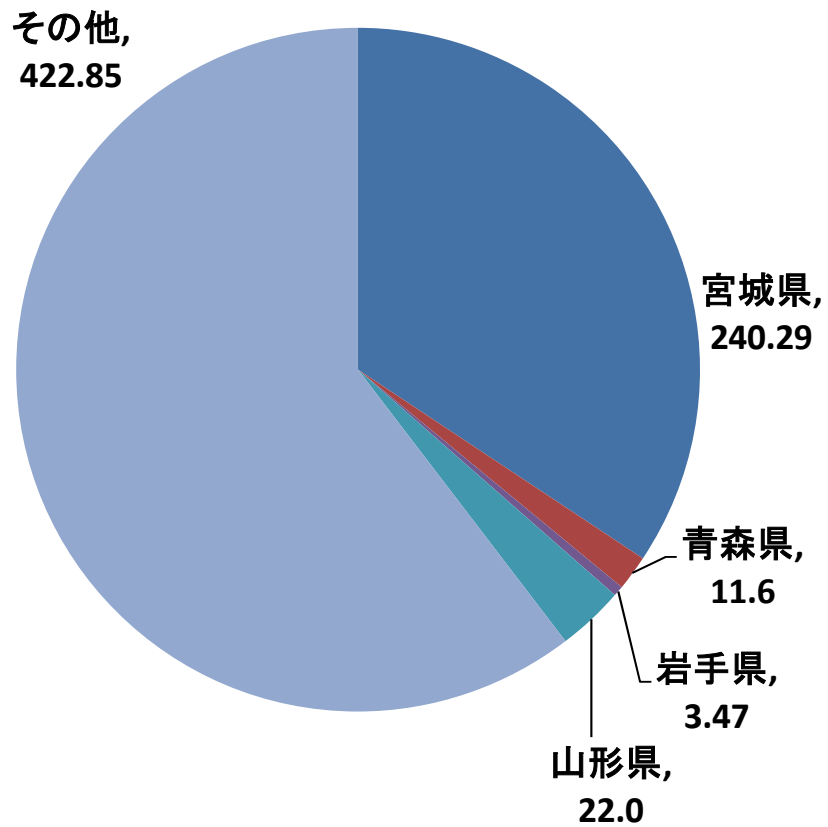


買主地域別取引状況

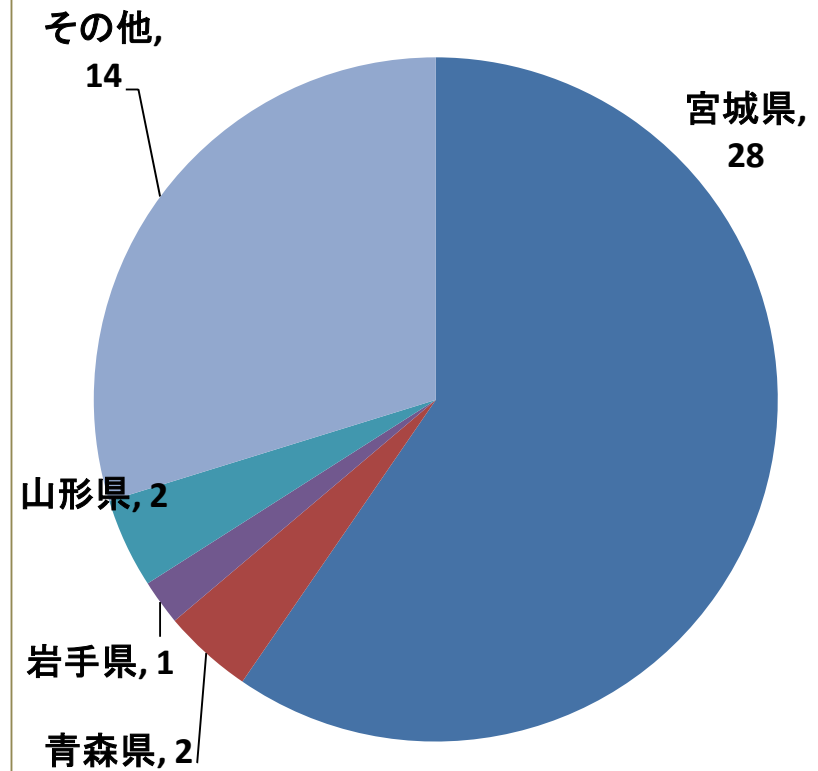
金 額(億円)

件 数

買主地域別取引状況・金額(億円)

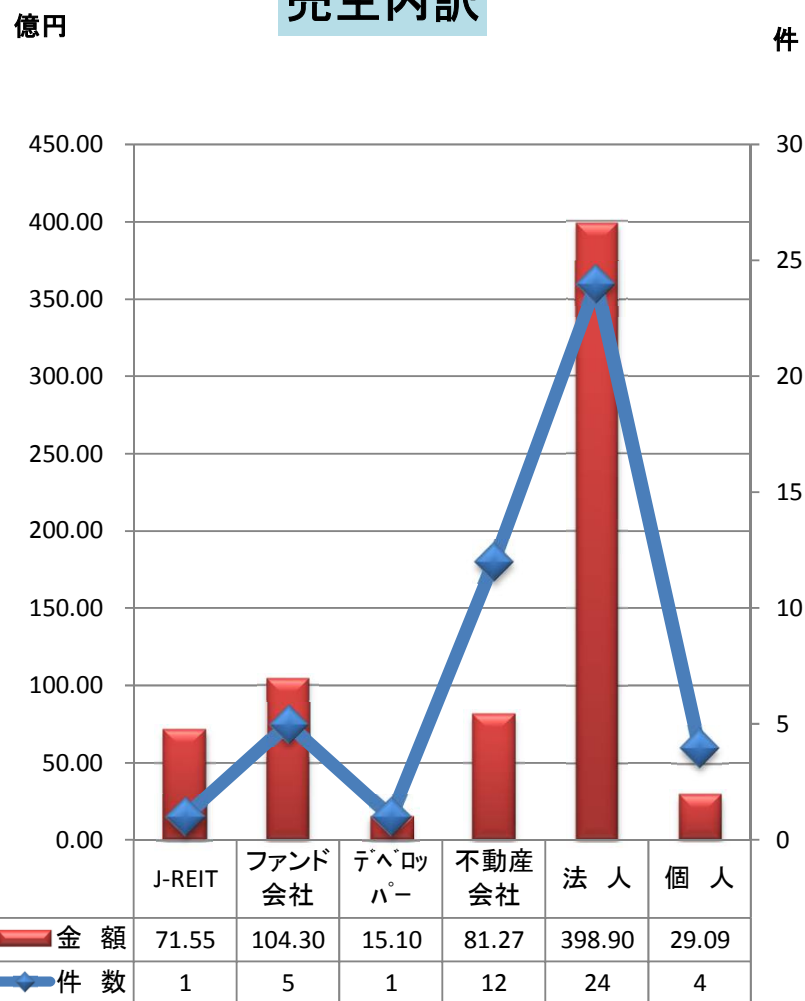


買主地域別状況・件数

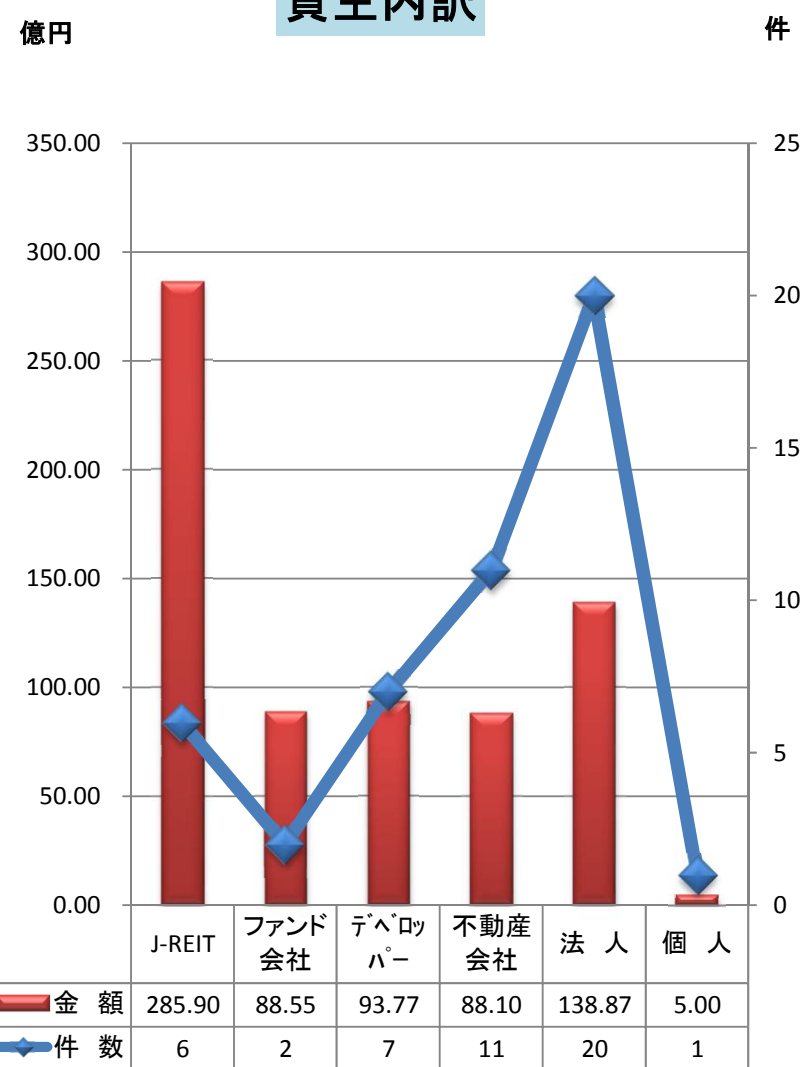


売主・買主別内訳

売主内訳



買主内訳



取引情報 2017年(9月30日現在)						
【種類】土地:L・マンション:MS・オフィス:B・商業施設:S・ホテル:H・物流施設:BR・その他:E						
【区分】J-REIT:J・ファンド会社:F・不動産会社:E・テナント:D・法人:C・個人:P						
1	L	売地(パーキング柳町)	青葉区一番町1-15-3	731.1㎡	P	D
2	L	売地(二日町)	青葉区二日町14-1	1578.27㎡	C	D
3	L	売地(大野田)	太白区大野田5-31-3	2112.62㎡	P	D
4	L	売地(東七番丁)	若林区東七番町167-6	2083.92㎡	E	E
5	L	売地(あすと長町2)	太白区あすと長町2	約600坪	E	C
6	L	売地(高屋敷工業団地)	富谷市高屋敷	49231㎡	C	D
7	L	売地(日本出版販売)	若林区新寺2-8-5	1260.77㎡	C	D
8	L	売地(中央2)	青葉区中央2-11-7	514.7㎡	C	C
9	L	売地(新寺1丁目)	若林区新寺1-4-6	678.25㎡	E	C
10	L	売地(URあすと長町)	太白区あすと長町3-1-2	16297.68㎡	C	D
11	L	売地(トーキン長町)	太白区郡山6	24132.88㎡	C	D
12	MS	HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2-4-19	RC12F	E	J
13	MS	多賀城ロジエマング棟	多賀城市東田中2-40-32	SRC14F	E	E
14	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1	RC10F・64戸	P	E
15	MS	パレス立町SASHO	青葉区立町2-6	RC10F・	C	E
16	MS	ブエナビスタ東六番丁	青葉区小田原5-1-8	RC3F	E	C
17	MS	リエス榴岡	宮城野区榴岡5-8-5	RC6F	E	C
18	MS	エクセル富沢	太白区富沢1-9-1	RC5F	E	C
19	MS	ドーミー上杉	青葉区上杉6-2-53	RC8F	C	J
20	MS	サンヴァーリオ新田駅前V	宮城野区新田東3-8-5	RC8F	F	C
21	MS	UR仙台沖野団地	若林区興野6-5-	RC造・205戸	C	C
22	MS	UR仙台中山団地	青葉区中山8-14	RC造・112戸	C	E
23	MS	UR仙台花壇団地	青葉区花壇3	RC造・128戸	C	E
24	MS	UR宮城野団地	宮城野区東宮城野4	RC造・436戸	C	E
25	MS	コンフォート八乙女Ⅱ	泉区八乙女4-8-1	SRC8F	E	C
26	MS	コンフォートEXE仙台小田原	宮城野区小田原1-7-30	RC3F	E	C
27	B	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4-10-3	SRC19・B2	F	J
28	B	SS30	仙台市青葉区中央4-6-1	SRC30FB3	C	J
29	B	ピースビル北目町	青葉区北目町1-18	SRC9FB1	C	C
30	B	定禅寺パークビル	青葉区国分町2-14-10	SRC8FB1・	F	E
31	B	仏壇の佐正	青葉区国分町	約300坪	C	C
32	B	三栄広瀬通りビル	青葉区中央2-10-20	S10F	E	E
33	B	アソルティ長町南	太白区長町南3-1-50	RC4F	C	P
34	B	東北富士電気ビル	青葉区上杉3-3-10	RC5F	C	C
35	B	仙台日興ビル	青葉区中央3-2-7	SRCB1・8F	F	F
36	B	三栄木町通ビル	青葉区木町通1-8-28	SRC6F	C	C
37	B	仙台泉中央ビル	泉区泉中央1-16-6	SRCB19F	C	C
38	B	マルマン婚礼衣装総本店	青葉区本町2-16-2	RC5F	C	E
39	S	アルファプレイスビル	青葉区昭和町1-37	SRC	C	C
40	S	カウベルパーキング	青葉区中央2-11-2	立体駐車場193台	E	C
41	S	西原ビル	青葉区中央1-743	RC6F	P	C
42	S	東北三菱・一番町	青葉区一番町4-4-35	店舗	C	C
43	S	たいはつくる(イオプラザ)	太白区長町5-3-1	不明	C	E
44	BR	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	黒川郡大和町まいの2-3-5	S2F	F	J
45	BR	Dプロジェクト仙台泉	仙台市泉区明通2-9-1	S3F	D	J
46	BR	プロロジスパーク多賀城	多賀城市栄2-1-1	SRC4F	J	F
47	H	ホテルプレステージⅡ	青葉区立町23	ホテル24室	C	C

取引情報 2016年（種類別） 2016.12.31現在						
【種類】土地：L／マンション：MS／オフィス：B／商業施設：S／ホテル：H／物流施設：BR／その他：E						
【区分】J-REIT：J／ファンド会社：F／不動産会社：E／テナント：D／法人：O／個人：P						
NO	種類	名 称	所 在	規 模	売区分	買区分
1	L	売地(カーテス仙台跡地)	泉区高玉町9-2	34,972.35	F	E
2	L	売地(リコ)	青葉区本町3-5-15	約200坪	〇	〇
3	L	売地(ヨシマ仙台店)	宮城野区宮城野3-6	約730坪	〇	〇
4	L	売地(通町1丁目)	青葉区通町1-203-3	約450坪	〇	〇
5	L	売地(日の出町1丁目)	宮城野区日の出町1-4-48	7,269.77	E	〇
6	L	売地(泉区大沢)	泉区大沢	約4800坪	〇	〇
7	L	売地(菅竹)	宮城野区菅竹3-1	約1500坪	〇	〇
8	L	売地(あすと長町1)	太白区あすと長町1-3-4	約2000坪	〇	〇
9	L	売地(カネサ藤原屋)	若林区卸町1-1-5	約1500坪	〇	〇
10	L	売地(マナセ東北)	青葉区大町2-9-8	1,584.68	〇	〇
11	L	売地(スズキ自動車)	宮城野区港	31,364.94	〇	〇
12	L	売地(日本フィルター工業)	多賀城市宮内1-73-2	21915.09	〇	〇
13	L	売地(東北三菱・本社)	青葉区堤通り雨宮町3-12	1358.00	E	E
14	L	売地(リバーク太町)	青葉区大町1-1-25	約300坪	E	E
15	L	売地(PCバレーキング本町)	青葉区本町2	312.89	F	〇
16	L	売地(ホットハウスバーキング)	青葉区一番町2-8-15	約120坪	E	〇
17	MS	カーサ・デ・セントロ	青葉区本町2-17-29	SRC8F/25戸	F	E
18	MS	ウィール北目町	青葉区北目町4-2	RC14F/82戸	F	F
19	MS	尚豊ビル	青葉区本町通1-1-18	SRC8F	F	E
20	MS	SUM広瀬通	青葉区大町2-10-12	SRC12F	〇	E
21	MS	アルティマ仙台花京院	宮城野区車町102-1	RC14F	E	〇
22	MS	グランドミール新寺	若林区新寺4-9-23	RC8F	F	〇
23	MS	S-FORT宮町	青葉区宮町1-1-62	RC9F	F	〇
24	MS	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉1-16-28	RC12F/66戸	J	F
25	MS	コアラライフ山の手	青葉区山手町11-50	RC10F/49戸	F	〇
26	MS	SAKO泉中央	泉区中央4-14-14	RC5F・85戸	F	〇
27	MS	コンフォート連坊EXE	若林区連坊1	RC8F・33戸	E	E
28	MS	プロジェクト仙台小鶴新田	宮城野区新田東3-13-3	RC8F	F	〇
29	MS	中北大和町ビル	若林区大和町5-18-7	SRC10F・B1	〇	〇
30	MS	勾当台澤口ハイッ	青葉区本町通2-6-56	SRC10F	F	E
31	MS	エクセル7富沢	太白区富沢1-9-1	RC5F	F	E
32	MS	コンフォート八乙女	泉区八乙女4-8-1	SRC5F	F	E
33	B	オイラービルサービス	青葉区花京院1-1-42	RC5F	F	〇
34	B	定禅寺通スクエアビル	青葉区国分町3-1-1	SRC8FB1	F	〇
35	B	仙台北本町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12FB1	F	F
36	B	バセオビル	青葉区春日町7-17	RC8FB1	F	〇
37	B	西陣仙台ビル	若林区新寺1-4-22	SRC5FB1	E	E
38	B	アルファオフィスビル	青葉区国分町3-11-10	RC8FB1	E	〇
39	B	アーバンネット勾当台ビル	青葉区二日町1-23	S10FB1	E	〇
40	B	福田ビル	青葉区一番町1-4-1	RC7FB1	〇	〇
41	B	東北労働金庫別館	青葉区中江2-22	不明	〇	E
42	B	建翔ビル	青葉区本町通2-338	RC3F	〇	E
43	B	勾当台さのやビルディング	青葉区本町3-6-17	SRC9FB1	〇	E
44	B	新平和ビルディング	青葉区錦町1-10-11	S10F/B1	〇	E
45	B	NBF仙台北本町ビル	青葉区本町2-16-10	SRC14F/B1	J	〇
46	B	仙台北本町ビル	青葉区本町2-3-10	SRC12F/B1	F	〇
47	B	仙台北本町ビル	青葉区上杉1-6-10	SRC11F・B1	F	〇
48	B	アーバンネット定禅寺ビル	青葉区国分町3-1-2	SRC7F/B1	E	F
49	B	アサヒコーポレーション	青葉区本町2	1021.48	〇	〇
50	B	売工場(菅竹3丁目)	宮城野区菅竹3-1-6	S3F	〇	〇
51	B	フライハイトビル	青葉区一番町1-14-32	RC9F	F	〇
52	B	バナソニックESビル	若林区卸町3-6-3	RC4F	〇	〇
53	B	仙台中本町ビル	青葉区一番町2-8-8	RC9F	〇	E
54	B	ムサシノ仙台ビルディング	青葉区本町1-6-23	SRC10F・B1	F	E
55	B	イマス勾当台ビル	青葉区本町3-6-18	SRC8FB1・	F	F
56	S	鉤取SC	太白区鉤取本町1-203-1	S2F	F	F
57	S	ファロス東住	青葉区中央1-7-39	RC5F	E	E
58	S	ソラプラザ(区分)	青葉区花京院1-2-15	S15F	E	〇
59	S	Gビル仙台一番町01	青葉区一番町1-4-1	RC4FB1	F	〇
60	S	パチンコタイガー国分町店	青葉区国分町3-3-7	367坪	〇	E
61	S	花子ランド	宮城野区菅竹1	不明	〇	〇
62	S	ポポラート大和町	若林区大和町5-	約800坪	E	E
63	S	ピースビル国分町	青葉区国分町2-10-15	RC6FB2	〇	E
64	S	ピースバーキング	青葉区国分町2-13-3	全145台	〇	E
65	S	カラオケ館名掛丁店	青葉区中央1-7-12	398.83	F	F
66	S	ストックマンビル	青葉区中央2-7-11	RC4F・B1	F	E
67	BR	プロロジスパーク仙台泉	泉区明通3-4-1	SRC4F	F	〇
68	BR	GLP富谷IV	黒川郡富谷町成田9-7-3	S3F	F	〇
69	H	スーパースターホテル仙台広瀬通り	青葉区中央2-9-23	RC10F/49戸	F	〇
70	E	LS宮城大郷発電所	黒川郡大郷町東成田	57311.0	F	F
71	E	あすと長町デンタルクリニック	太白区あすと長町1-6-37	S2FB1	〇	〇
72	E	ここさいむら小田原	宮城野区小田原3-4-56	S3F	E	〇

X.『みちのくREIT』構想

I、事業概要 東北地区特化型不動産ファンド事業＝私募ファンドと上場REITの並行運営

「投資対象」：東北6県＋新潟県・総合型ファンド

「投資資金」：地元有力企業や地元金融機関と地域内の一般市民

「資産規模」：600億円～700億円(各県100億円×7県)

「ファンド運営」：地域の専門家集団

「パートナー企業」：中央大手企業と地元有力企業のジョイントベンチャー事業

II、事業コンセプト 「住民参画型ファンド」投資家＝利用者との図式

- ①地域内のお金を地域内に循環させること＝地域に利益が落ちること。
- ②地域の資産(不動産)を地域の人々(企業や市民)で応援していくこと。
- ③持続的に地域の成長に貢献していくこと。

III、事業背景

- ①「不動産は典型的なローカル商品であること」地域密着の情報収集・相対取引による地域の特色を生かしたファンド。
- ②「地域への長期コミットが求められていること」地域の政治・経済・金融業界と連携による投資主体の出現。
- ③「地方分権の流れに即していること」東北圏の経済発展・地方独自の産業展開。

IV、投資対象

対象物件	対象地域	資産規模(億円)	内 容
オフィス	駅前周辺地区	30～100	再開発ビル・地元企業の自社ビル
商業施設	駅前周辺地区・郊外幹線地区	20～100	再開発商業ビル・郊外型大型SC
住宅・ホテル	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	差別化マンション・ホテルチェーンとの提携
物流倉庫	流通工業団地・インター周辺	5～30	郊外区画整理地内
高齢者施設	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	医療・介護付有料老人ホーム・高専賃
公共施設	都市全域	5～50	PFI事業・道の駅・文化施設・観光施設

みちのくREIT

