

特別記事

仙台圏の最新不動産事情

東日本大震災後、仙台・宮城県圏域の不動産市場は「震災特需」の影響により建設・住宅関連業界を中心に活気づき、特に居住用不動産の住宅市場は建築・売買・賃貸ともに逼迫した状況が続いている。また、投資マネーが不動産投資市場になだれ込んでおり、事業用不動産の取引が活発化している。今後の住宅市場の展開を需給面から事業用の最新動向と2013年の予測を、それぞれ二人の専門家から伺った。

第一部

仙台・宮城県の居住用不動産の最新事情と復興住宅需給について



佐々木 篤
(ささき あつし)

(NPO法人金融検定協会認定) 中小企業事業再生マネージャー、宅地建物取引主任者、株式会社シーカーズプランニング代表取締役

—Profile—

1984年東北大学法学部卒業、同年株式会社リクルート入社、主に住宅情報事業部門にて首都圏及び東北支社の営業部を中心に従事し、2007年東北支社長。2011年同社を退社し、2012年仙台にて株式会社シーカーズプランニングを設立、代表取締役就任。(株)アセットパートナーズ東北、及びアセットブレインズ仙台ネットワーク所属。

長く住宅情報事業に携わり、現在は宮城県の住宅不動産に関するマーケティングを行い、マンスリーレポート「シーカーズアイ」を発行、講演活動を行う。組織活性及び営業強化面を中心に、企業収益力の強化サポート、企業再生支援活動も行う。

第二部

仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情



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

—Profile—

東北学院大学法学部法律学科 1976年卒業、信販会社・リース会社等勤務後、1989年オールライスメーカー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年専門家50名による資産活用コンサルティング組織「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。

第一部

仙台・宮城県の居住用不動産の最新事情と復興住宅需給について

株式会社シーカーズプランニング

代表取締役社長 佐々木 篤

聞き手：東京商工リサーチ 東北支社 上席部長 鈴木正次



——東日本大震災後、仙台・宮城県圏域の不動産市場は「震災特需」の影響により建設・住宅関連業界を中心に活気づき、特に居住用不動産の住宅市場は建築・売買・賃貸ともに逼迫した状況が続いています。最新の動向と今後の住宅市場の展開を需給面から伺います。宮城県の民間住宅着工数の推移ですが、2013年1月～3月は、持家・貸家ともに昨年秋の約1千戸前後のペースからは少ない申請件数となりました。一時期と比べ、全体の動き、復興需要者の動向ともに落ち着いたという声も聞かれます。

佐々木：結論から申し上げますと、一服感のある確認申請件数は、各種支援制度の確定・浸透、及び用地整備とともに再び増加すると予測します。まず、需要数ですが、震災によって新たな住宅が必要と推測される総数が約10万戸。公営による供給予定数が2万8,449戸ですから、民間供給・区画整理等による需要は7万戸分以上と推測されます。

——民需の7万戸の根拠は？

佐々木：全壊数8万5,311棟に、半壊数(15万1,719棟)の10%で、総需要数は10万戸と仮定。災害公営住宅が1万5,381戸、防災集団移転による住宅用地が1万3,068区画ですから、民間の需要数は7万戸以上に推測されます。別表の早見表をご覧ください。供給数から見て、平成25年度末の来年3月あたりで、官民併せても需要に対する不足数は7万1,916戸に試算されます。

——にも関わらず、確認申請件数に一服感が表れた背景は？

佐々木：弊社調べで、住宅展示場来場者数は年明けも高水準で推移しています。ゴールデンウィークのフェア等への来場状況も高水準だった訳で、住宅への関心の高さが窺えます。しかし、住宅事業会社から、土地なしユーザーが多く対応が困難なこと、契約者に占める被災者割合も減っているとの声が聞かれました。区画整理地の用地整備状況や、各自治体の住宅支援制度が続々と発表中など進捗を見守りたい要素が多く、用地面・資金面で手当の付いた方が早期に動き、今は状況を見て、今後具体的な行動に移す方が多いと推察されます。また、供給能力の限界が挙げられます。震災後の着工戸数は、持家が震災前の5千戸前後から1万戸近くに約2倍と急増、貸家は震災前の5千戸弱から2千戸強増加。長期的に低水準に推移したことによる供給能力の限界が申請件数の制約要因になっている可能性も大きいです。

——そのためでしょうか、引き続き中古市場、居住用賃貸住宅が活気づいている。

佐々木：中古マンション需要が際立ちます。新築マンションは30年以上続いた2,000戸～2,500戸ペースから、いわゆるリーマンショック後のこの4年間は約1,000戸前後ペースが続いてきました。新築供給が低水準で推移していることから、復興需要は中古マンションに向かい、成約価格の急上昇につながっています。中古マンションの平均成約価格は1,200万円前後で安定的に推移していました。震災後上昇し始め、2012年は1,500万円台、2013年に入り1,700万円台になりました。2013年2月には、平均価格

1,926.8万円、坪単価86.7万円まで上昇、築年数の浅い物件も多く取引されました。築5年未満の築浅物件が3,000万円前後で成約、特に価格上昇のけん引役となっています。一方、築年数20年、30年以上の物件も価格は上昇しており、ある意味「売り時」と言えそうです。

——戸建て（建売）の動向はいかがですか？

佐々木：新築戸建ては、2011年と2012年の比較ですが、平均成約価格は上昇し、約3,000万円前後。アップ額は宮城県全体で423万円、仙台圏で326万円。中古成約平均価格も2012年12月以降2,000万円前後で推移しており、震災以降は郊外物件の成約価格が強含みに推移しています。

——居住用賃貸住宅需要も強含みが続いています。

佐々木：募集戸数は震災前の約3万件から約半数となり、入居率は引き続き90%台後半。満室に近い状態が続いています。特にファミリータイプが顕著です。募集賃料は利便性の良いエリアでは震災前より1万円以上高い水準のところが多くなっています。ただし、賃貸需要は、災害公営住宅の入居等が始まれば、民間借り上げ仮設住宅からの退去が少しずつ進むと思われますし、このまま賃料水準が高い状態が続くと、住宅取得が有利となり、持ち家派が増加する可能性も大きいです。

——なるほど、復興のつち音が高まるにつれ、住宅マーケットの需給が大きく変化しますね。需給の推移をどのように予測されますか？

佐々木：復興の要素だけではなく、次のような動向が連動して、動きは決まってくると考えます。

- ①開発動向
 - ②人口動向
 - ③各種制度（消費税アップ、住宅ローン減税拡大、相続・贈与税等資産税制変更、金融円滑化法終了後の動向
 - ④復興公営住宅整備、防災集団移転用地整備・区画整理地供給
 - ⑤民間による住宅供給動向
- もう一度、早見表をご覧ください。復興計画進捗、

需要戸数と充足状況を時系列で示したものです。冒頭に申しあげましたように、一服感のあった確認申請件数は各種支援制度の確定・浸透、用地整備とともに再び増加するでしょう。住宅市場の転換期は今から2年後の平成27年から28年度頃。なぜならば、公営住宅の多くが整備され、防災集団移転用地に加え、区画整理地が相当数供給されるからです。そして、早見表通りのペースで供給されれば、転換期から2年から3年後の平成30年頃に復興需要は充足します。

この間、開発が進む仙台圏には沿岸部、福島方面から一定数の人口が流入・定住し、持家、賃貸両面での住宅の需要が発生するでしょう。しかし、賃貸の需給は、各種公的住宅整備とともに元の3～4万室の空室を前提にした市場に戻る恐れがあります。特に居住空間の狭い1Kタイプは少子高齢化の人口構造の変化からも供給過剰状態となり、リフォーム等による物件競争力の改善、あるいは、ニーズが増えている高齢者向けや戸建てタイプ等、時代のニーズに対応した組み換えが必要でしょう。また、金融円滑化法終了、資産課税強化はともに今後1、2年以内に、物件の売却や資産の組み換えを押し上げる要因になります。円滑化法終了の影響は企業がよく話題に挙げられますが、住宅ローンの適用対象件数は2012年9月時点ですが全国で約23万件（参考までに企業は延べ344万件）。11年目から金利が高くなる「ゆとりローン」の償還と連動しています。

——ありがとうございました。住宅の需給逼迫がいつまで続くのか、計り知れなかったのですが、佐々木社長のご指摘では、5年後の平成30年には住宅マーケットが一変しますね。一方、この間の需給は激変と言えるほどの大変化です。住宅に関わる経営者には、佐々木社長が示す時間軸に事業展開を照らし、計画を慎重に立てていただきたいものです。

宮城県住宅マーケット

全体の動き早見表

復興計画進捗及び需要戸数・充足状況予測

		主な開発動向	税制・制度		
			消費税	住宅ローン減税	相続税など
年	月				
平成 24年度 (2012年)	9月				適用(2012年9月時点) 中小企業延べ344万件 住宅ローン約23万件
	10月				
	11月				
	12月				
	1月				
平成 25年度 (2013年)	2月		要 駆 発 込 生 み ？ 契 約 需	年間最大控除 額20万円	金融円滑化法の 期限切れ 子や孫への教育資金 の非課税措置 H25.4.1～H27.12.31までに 拠出されるもの
	3月				
	4月				
	5月				
	6月				
	7月				
	8月				
	9月				
	10月				
	11月				
平成 26年度 (2014年)	12月		5%適用契約≠切 引 完 渡 成 し・	年間控除額 最大40万円 ※一般住宅 (～2017年12末 入居) 住民税控除額 上限年13.65万	H27.1.1以降
	1月				
	2月				
	3月				
	4月				
	5月				
	6月				
	7月				
	8月				
	9月				
平成 27年度 (2015年)	10月	イケアオープン あすと長町	2 回 目 の 特 需 ？ 8%適用契約≠切？		相続税・贈与税改正 ①最高税率55% ②基礎控除額引下げ ③小規模宅地等の評価減 の特例の見直し
	11月				
	12月				
	1月				
	2月				
	3月				
	4月				
	5月				
	6月				
	7月				
平成 28年度 (2016年)	8月	仙台水族館開業	圧 引 完 力 渡 成 ？ し・ 10%へ 消 費 税 特 需 分 の 反 動 で の 減 少 が		
	9月				
	10月	27年度中 ・地下鉄東西線開通 ・東口開発(東西自由通路、商業施設) ・仙石線全線再開			
	11月				
	12月				
	1月				
	2月				
	3月				
	4月				
	5月				
平成 29年度 (2017年)	6月	広域防災拠点構想 仙台貨物ターミナル駅移転			
	7月				
	8月				
	9月				
	10月				
	11月				
	12月				
	1月	メトロポリタン別館(仮) 開業 2017年春			
	2月				
	3月				

公的住宅整備計画			民間住宅供給		官民合計の復興住宅供給戸数(推計)	需要に対するの充足状況
①災害公営住宅計画	②防災集団移転用地	仮設住宅	通常需要分	③復興需要分	左の①+②+③の合計数	約10万戸の住宅供給が必要と推測、その差を想定
計画戸数15381戸入居予定計画 (県工程表より想定数値)	13068宅地供給予定 (県工程表より想定数値)	ピーク時入居数 122,404人	2012年度並みの9500戸と想定	2012年データから11000戸と想定(以降、同数と想定)		
※年度内の予定累計数		(入居開始からの期間)	(A)	(B)		(C)
復興公営住宅への入居意向調査速報(仙台市) 資	3月計画から▼2364区画 名取市▲1806区画 石巻市▲660区画		9500	11000 ※2011年分 3200	11168	数字は工程表の想定値
年度内50戸	年度内118区画	5/1現在入居者数102,473人 11月時点から▲19,931人				▲ 85632
年度内2230戸 累計 2280戸 /15381戸 (15%)入居	年度内486区画 累計 604区画 /13068区画 (5%)宅地完成	プレハブ住宅 20,498戸(前月比▲170) 48,453人(前月比▲609) 民間借上げ 19,814戸(前月比▲218) 51,700人(前月比▲716) 前月から約1345人が 退出。 ※4月退出は約2500人	9500	11000	13716	▲ 71916
年度内5545戸 累計 7825戸 /15381戸 (51%)入居	年度内2540区画 累計 3144区画 /13068区画 (24%)宅地完成	(3年)	9500	11000	19085	▲ 52831
年度内3733戸 累計 11558戸 /15381戸 (75%)入居	年度内3506区画 累計 6650区画 /13068区画 (51%)宅地完成	(4年) ※以降各行政首長の判断 による期間延長可能	9500	11000	18239	▲ 34592
年度内3823戸 累計 15381戸 (100%)入居	年度内3850戸 累計 10500戸 (80%)宅地完成	(5年)	9500	11000	18673	▲ 15919
宮城県復興住宅計画においては、災害公営住宅約15000戸をH27年度までに整備することとしている	年度内2568戸 累計 13068戸 (100%)宅地完成	(6年)	9500	11000	13568	▲ 2351

シーカースプランニング
Reprint is prohibited

第二部 仙台・東北圏の投資用・事業用 不動産の最新事情

株式会社ナカリエステート

常務取締役 佐々木 正之

聞き手：東京商工リサーチ 東北支社 上席部長 鈴木正次



——建設・住宅関係の震災特需に加え、アベノミクス効果で不動産投資マインドが高まり、取引が増加傾向にあります。傾向と分析をいただき、2013年をどのように予想されますか？

佐々木：J-REITが仙台・東北圏で取得した物件一覧と、用途別、取得年度別、県別を表にしました。2013年6月30日現在までの総額が69物件、1,405億円。大震災発生翌年の2012年、J-REITは仙台市を中心とする東北で6銘柄、12物件、約209億円を取得しました。不動産バブルに沸いた2007年の7銘柄、9物件、189億円を超え、過去最高を記録しました。それが、2013年に入り、僅か6ヶ月間での取得が前年とは顔ぶれの違う5銘柄、10物件、388億円。過去最高記録を塗り替えています。10物件のうち6物件が物流です。インフラが整う太平洋側が重要な物流拠点になるとの関係筋の指摘があり、市場は安定的な利回りが期待できる物流が全国的な投資回復に伴い、東北での取得が増えています。つまり、有望な投資先となっています。実体経済の回復を先取りした投資マネーが不動産市場になだれ込んでいる様相です。仙台圏の今後は、震災特需を背景として、金融緩和政策による投資マインドの上昇により、不動産取引が活発化し、2013年は成長の年になると予想されます。

——2013年はどのくらいの取引規模を予想されますか？

佐々木：事業用不動産取引が仙台圏だけで3倍規模になるのではと予想しています。相対取引、町場での取引はすべてカウントできませんが、判明した弊社推計では、2011年の事業用不動産取引が約50物件、350億円。2012年が約80物件、680億円、多くて100件くらい700億円と見ています。2012年にフリーズ状態から脱し、一般法人による実需の土地購入や投資用不動産取得により取引が大幅に増加しました。なかでも、不動産関係会社の取得が増加し、全体の54%を占める43物件、460億円。金額は全体の68%を占めます。このうち、先にお話ししましたJ-REITが12物件、約209億円。2011年から金額で倍、件数もほぼ倍です。構成比では、物件が少なく土地取引が29%、マンションも33%に減少。思った以上にビルが増加し25%。この年は物流が少ないが買われ始めた。特徴として挙げられるのがバブルの前兆気配で、短期転売の取引や築20年以上の中古ビルやマンションの取引が増加しました。取引事例では、仙台駅東口のビル取引で、昨年6月に取引された物件が今年の3月に転売されました。大手ゼネコン所有のビルをファンドが購入したケースです。転売ができる構造になってきたと言えます。二日町のビルが3ヶ月で売却された事例もあり、築年数の古いビル、古いマンションの取引も2012年は多かった。例えば、大町とか片平地区の築30年、入居率は半分だが利回りは15%というケースで、こういった案件が15件くらいあった。地元企業、個人所有者が売り主

仙台・東北圏のJ-REIT 総 額 1,405.04億円(69件)

2013.7.01現在

	投資法人	NO	物件名称	用途	取得価格(億円)	取得日
仙台市	NBF	1	仙台本町ビル	オフィス	42.20	2001.05
		2	仙台本町ホンマビルディング	オフィス	31.74	2001.09
	JRE	3	定禅寺パークビル	オフィス	10.00	2005.01
		4	東二番丁スクエア	オフィス	99.50	2013.01
	JRF	5	仙台中山SC	商業	102.00	2002.03
		6	ルナル仙台	オフィス	85.00	2007.06
	OJR	7	ホームセンタームサシ・底地	その他	23.50	2012.01
		8	ヘルファース宮町	住宅	15.00	2012.04
		9	ヘルファース晩翠通り	住宅	8.33	2012.04
	JPR	10	損保ジャパン仙台ビル	オフィス	31.50	2002.06
	NOF	11	NOF仙台青葉通りビル	オフィス	32.00	2005.11
		12	リリカ東北支店	物流	20.50	2006.05
	UUR	13	MA仙台ビル	住宅	34.40	2008.09
		14	アルホーレ仙台	商業	31.00	2007.11
	平和	15	シングルレジデンス一番町	住宅	8.64	2010.10
		16	シングルレジデンス愛宕橋	住宅	7.12	2010.10
		17	シングルレジデンス北四番丁	住宅	8.16	2010.10
		18	スーパーホテル仙台・広瀬通り	ホテル	12.50	2010.10
	KRI	19	KDX仙台ビル	オフィス	21.00	2007.06
		20	仙台日興ビル	オフィス	9.50	2011.12
	INV	21	レキシントプラザ八幡	商業	47.60	2006.05
		22	太木青葉ビル	オフィス	8.47	2006.05
		23	ロイヤルパーク大町	住宅	5.64	2006.05
		24	レキシントスクエア萩野町	住宅	4.11	2006.05
	IRE	25	COI仙台中央ビル	オフィス	7.87	2006.06
		26	リビングステージ東仙台	住宅	4.35	2005.08
	JRH	27	リビングステージ南仙台	住宅	2.75	2005.08
		28	高砂関武番館	住宅	8.10	2006.03
		29	ロイヤルガーデン森林公園	住宅	3.96	2005.12
		30	グリーンパーク小松島	住宅	5.50	2005.12
		31	ダイハレス泉崎	住宅	3.55	2005.12
		32	willDo 高砂	住宅	3.64	2006.06
		33	willDo 上杉3丁目	住宅	5.06	2007.06
		34	グランマゾン七福	住宅	3.42	2007.11
	NRF	35	ウェストパーク支倉	住宅	12.40	2012.03
		36	ブラウドフラット五橋	住宅	6.82	2007.06
		37	プライムアーバン長町一丁目	住宅	11.10	2008.02
		38	プライムアーバンハ乙女中央	住宅	4.28	2008.02
		39	アーバンステージ堤通雨宮	住宅	9.69	2008.07
		40	ブラウドフラット河原町	住宅	7.24	2008.12
		41	一番町stear	商業	47.00	2013.06
		42	EQUINIA青葉通り	商業	16.40	2013.06
	NAF	43	パークアキス仙台	住宅	23.20	2009.11
		44	アルティス仙台花京院	住宅	5.40	2012.03
		45	アルティス仙台木町通	住宅	11.60	2012.03
	ADR	46	KC21ビル	住宅	9.00	2010.03
		47	レジディア仙台宮町	住宅	5.29	2011.03
	BLI	48	レジディア広瀬通	住宅	4.94	2011.03
		49	ニューシティレジデンス勾当台公園	住宅	4.81	2010.04
		50	ニューシティレジデンス一番町	住宅	7.83	2010.04
		51	ニューシティレジデンス大町	住宅	6.56	2010.04
	KDR	52	KDX定禅寺レジデンス	住宅	10.15	2012.05
	TPR	53	仙台メルビル	商業	12.10	2013.04
	DOI	54	カスリア榴岡	住宅	12.09	2012.09
	DHR	55	フォレオ仙台宮の杜	商業	60.40	2012.11
岩沼市	GLP	56	Dプロジェクト仙台南	物流	12.50	2012.11
富谷町		57	GLP富谷	物流	28.20	2013.01
仙台市		58	GLP仙台	物流	56.20	2013.02
多賀城市	NPR	59	プロロジスパーク多賀城	物流	53.70	2013.02
福島市	NBF	60	NBFユニックスビル	オフィス	43.70	2001.05
郡山市	GLP	61	GLP郡山Ⅰ	物流	41.00	2013.01
郡山市	GLP	62	GLP郡山Ⅱ	物流	26.20	2013.01
須賀川市	INV	63	ロクタウン須賀川	商業	25.10	2006.05
盛岡市	GLP	64	GLP盛岡	物流	8.08	2013.01
盛岡市	JRH	65	willDo 西下台町	住宅	5.12	2007.05
盛岡市	OJR	66	盛岡南SCサンサ	商業	28.00	2012.07
盛岡市	DHR	67	Dプロジェクト盛岡	物流	10.00	2012.11
秋田市	JHR	68	ダイワロイネットホテル秋田	ホテル	22.78	2007.02
秋田市	JOI	69	秋田山王21ビル	オフィス	8.95	2007.11
			総 額		1,405.44	69件

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	431.43	31	13	19
商業	369.60	26	9	13
住宅	276.65	20	34	50
物流	267.58	19	10	14
ホテル	36.68	2	2	3
その他	23.50	2	1	1
総合計	1,405.44	100	69	100

取得年度内訳

年	金額(億円)	件数
2001	117.64	3
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	131.03	9
2007	189.15	9
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	64.62	8
2011	19.73	3
2012	209.37	12
2013	388.38	10
合 計	1,405.44	69

県 別 内 訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	0.00	0	0	0
秋田県	31.73	2	2	3
岩手県	51.20	4	4	6
宮城県	1,186.51	84	59	85
山形県	0.00	0	0	0
福島県	136.00	10	4	6
合 計	1,405.44	100	69	100

で、地元の企業、結構山形方面の方も買っており、取引が増加しています。

今後ですが、首都圏のマーケットは底打ち感があり、レジデンスを中心に物件は不足しています。金融機関の好決算から、ファイナンス環境が好転に向かい、投資意欲が旺盛になってきています。当面、この傾向は続くでしょう。不動産ファンド会社内のポートフォリオ見直しのため、地方物件の譲渡・取得が注目されています。2013年に入り事業用不動産取引は6月末現在、40件の取引で650億円であり、2012年分を半年で達成したことになります。土地11物件、マンション9物件、ビル9物件、商業施設8物件、物流3物件とあらゆる種類の取引が増加しており「在庫一掃」の様相です。買主別件数を見ますと、J-REIT 7物件、ファンド会社2物件、デベロッパー6物件、不動産関係会社7物件、一般法人18物

件、個人0物件。東京のパワーが半分、地元が半分。仙台市場は「売手市場」を反映して、「今が売り時」のタイミングに買いニーズがマッチングして地元企業同士の取引も成立しています。

3年前、売れなかったあすと長町、あそこだけで300億円は動いている。東部地区でも2013年に5物件くらい取引あり、坪15万円だったが、22、23万円で取引されている。取引は増加傾向と言え、物流施設投資は3物件で138億円。1か所40～50億円の投資になっている。仙台市復興公営住宅公募買取事業の応募数から見ても、31件、2,520戸の応募数に対し、決まった戸数が1,381件。敷地面積から割り出すと土地が約50億円、建物が220億円に推計され、270億円の事業になります。結論は今年も順調に推移し1,500億円規模の取引になる。すでに650億円ですからそれを上回る可能性もあります。

仙台圏の事業用不動産取引状況(2013年6月30日現在)

年	金額	件数	土地		マンション		ビル		商業施設		物流施設		不動産関係会社	
2011	約350億	50	15	30%	18	36%	9	18%	8	16%	—	—	24	48%
2012	約680億	80	23	29%	26	33%	20	25%	11	12%	1	1%	43	54%
金額内訳	680億 (100%)	80	163億	24%	206億	30%	160億	23%	138.5億	21%	12.5億	2%	460億	68%
2013.6 現在	650.5億	40	11	28%	9	22%	9	22%	8	20%	3	8%	22	55%
金額内訳	650.5億 (100%)	40	107億	17%	59.9億	9%	220.5億	34%	125億	19%	138.1億	21%	537億	83%

■ 「フリーズ状態」から脱し、一般法人による実需の土地購入や投資用不動産取得により取引が大幅に増加。

■ バブルの前兆気配：短期転売の実例取引や古ビルや古マンション(築20年以上)の取引増加

※ 2013年6月30日現在、事業用取引状況：約40物件で約650億円(内J-REIT 388億円10物件)

今後の動向

- 首都圏の不動産投資マーケットに底打ち感がでており、レジデンスを中心として物件不足気味である。
- 金融機関の好決算が見込まれ、ファイナンス環境が好転に向かい始めており、投資意欲が旺盛である。
- 不動産ファンド会社内のポートフォリオの見直しのため、地方物件への譲渡・取得が注目される。

建設・住宅関係の震災特需に加え、アベノミクス効果で投資マインドが高まり、取引は増加傾向になる