

地方都市における地方企業の実情にマッチしたCRE戦略で仙台・東北不動産市場に貢献していく

地方不動産投資
組み出し方取り組み方

アセットプレインズ仙台ネットワーク Asset Brains Sendai Network

仙台・東北マーケットにおける情報収集機関として機能するアセットプレインズ仙台ネットワークは、不動産・建設部会、金融部会、法務マスコミ部会など、東北を中心とした研究会や、同ネットワーク会員以外も対象とするセミナーを通じて啓蒙活動を積極的に行っている任意団体。さらには、有機的なネットワークを活用して、実務面においても不動産事業における総合的なサービスを提供している。

昨今は、不動産証券化ビジネスへの対応に注力しており、メンバーにはファンド向け開発デベロッパーを含め多数の証券化フレーヤーが所属。昨年には大型案件の実績も積んでおり、事務局長を務めるナカリエステート常務取締役佐々木正之氏が土地のとりまとめからリーシング等、トータルリース、賃貸、道場開拓など、多くのプロジェクトに取り組むなど、在籍する複数のファンドで実績を積んでいます。

佐々木氏によると、仙台・東北地方においては、これまで32物件・約660億円規模でJ-REIT投資が行われてきたと言

う。これは、北陸地方の8物件・約180億円より大きいものの、名古屋・東海地方の62物件・約2,250億円と比べると小さく、北海道の43物件・約650億円とほぼ同規模のマーケットであると言いう。07年4月1日時点、一部取得予定含む。

もっとも、地元の動きが鈍いこともその要因であった模様。同ネットワークのセミナー等を通じ、証券化の意義あるいは、ファンド・REIT市場が隆盛する背景や現状等に対する理解は示すものの、ファンデントに対する心理的な抵抗や、所詮、東京の人達の話題として地元有力企業からの物件供給あるいはエクイティ投資には至らず、また金融機関もソノリコは出せないと明言する地銀もあったようで、具体的な動きにはなかなか繋がらなかつたようである。

同REIT構想では、地域内の資金を地域内に循環させること、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、地域の持続的成長に貢献していくことをコンセプトに掲げ、東北6県・新潟県を投資対象に、地元有力企業や地元金融機関、一般市民からの投資資金で、各県から100億円ずつの計600億~700億円規模の不動産を取得して上場するプランが描かれていた。パートナー企業として参画が予定されていた某商社との間でAM業務を担当人材育成に向けたOn the Job Trainingを目的とした人材派遣が行われる予定であったほか、投資適格物件の洗い出し、収益性の検討等、具体アクションプランがスタートする直前まで事態は進展していたようだ。

しかし06年初頭、当該商社が慎重な

実績の有無人材不足や倒産の可能性等、JR東日本が抱える問題を抱えている

[別表] 2007年以降の仙台中心部の開発予定ビル

ビル名	所在地	開発会社	延床面積(m ²)	竣工予定期日	オーナー・譲り先
HANKO LTD.	仙台市青葉区1丁目11-11	681	1,402.5	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-12	938	8,301.9	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-13	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-14	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-15	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-16	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-17	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-18	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-19	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-20	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-21	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-22	932	24,284.0	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-23	1481	25,452.9	2007.3.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-24	13,631	13,200	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-25	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-26	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-27	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-28	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-29	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-30	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-31	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-32	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-33	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-34	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-35	207	23,359	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-36	981	6,032.2	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-37	761	2,929	2006.12.31	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-38	14	15,000	未定	SPC
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-39	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-40	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-41	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-42	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-43	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-44	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-45	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-46	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-47	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-48	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-49	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-50	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-51	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-52	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-53	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-54	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-55	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-56	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-57	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-58	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-59	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-60	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-61	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-62	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-63	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-64	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-65	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-66	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-67	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-68	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-69	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-70	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-71	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-72	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-73	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-74	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-75	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-76	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-77	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-78	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-79	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-80	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-81	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-82	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-83	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-84	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-85	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-86	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-87	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-88	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-89	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-90	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-91	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-92	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-93	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-94	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-95	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-96	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-97	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-98	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-99	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-100	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-101	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-102	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-103	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-104	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-105	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-106	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-107	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-108	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-109	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-110	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-111	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-112	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-113	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-114	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-115	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-116	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-117	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-118	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-119	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-120	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-121	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-122	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-123	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-124	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-125	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-126	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-127	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-128	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-129	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-130	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-131	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-132	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-133	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-134	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-135	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-136	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-137	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-138	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-139	6	1,980	2007.3.12	仙台市
仙台駅前タワー	仙台市青葉区1丁目11-140	6			