

仙台都市圏の主な不動産取引状況 アセットプライム仙台ネットワークの資料を基に作成

名称	場所	主な用途	規模	買主
2009年7月～12月 <small>(※買主欄の「地元」は仙台市内の不動産業者または企業)</small>				
ホテル昭和	青葉区中央	ホテル	-	地元
ペアーレ仙台	太白区長町	健康施設	-	地元
仙台スベリウォール五橋	青葉区五橋	マンション	10階/45戸	宮城県内
フロレスタ大町	青葉区大町	マンション	12階/44戸	地元
仙台エーパワンプラザビル	青葉区片平	ビル	6階	県外
ヒューマン広瀬通りビル	青葉区中央	ビル	10階	東京
ヒューマン青葉通りビル	青葉区一番町	ビル	12階	地元
ヒューマン仙台高裁前ビル	青葉区一番町	ビル	10階	県外
ヒューマンハイム片平	青葉区片平	マンション	10階	地元
信用堂	青葉区一番町	土地	土地約165㎡	地元
アーバンフラッツ上杉	青葉区上杉	マンション	10階/36戸	地元
アーバンフラッツ五橋	青葉区五橋	マンション	12階/55戸	地元
アーバンフラッツ長町	太白区長町	マンション	6階/44戸	地元
アーバンフラッツ小田原	青葉区小田原	マンション	6階/56戸	地元
ランド東口	宮城野区二十人町	ビル	8階	東京
コンフォートホテル仙台東口	宮城野区名掛丁	ホテル	11階	東京
アジリア八幡	青葉区八幡	マンション	6階/43戸	県外
2010年1月～4月				
ヴィアール八幡	青葉区八幡	マンション	10階/74戸	東京
アーバンフラッツ青葉小田原	青葉区小田原	マンション	8階/82戸	東京
ヒューマンハイム片平	青葉区片平	マンション	120戸	地元
パチンコダイヤモンド	青葉区中央	アミューズメント	-	県外
パチンコガイア	青葉区中央	アミューズメント	-	県外
ザンピア仙台	若林区蒲町	健康施設	5階	地元
シユトラッセ一番町	青葉区一番町	ABCマート	8階	東京
新日本石油GS跡地	青葉区北目町	コンビニ	-	東京
ひがしやま	泉区上谷刈	飲食店	-	地元
プラザール仙台ビル	青葉区一番町	ビル	11階	県外
アーバンフラッツ小田原	青葉区小田原	マンション	6階/56戸	県内
カラオケ店	青葉区一番町	ビル	8階	地元

ただ、オフィスビルや不動産取引はまじくくりに大きく影響する。これについては、行政も一体となって仙台の都市機能充実という意味で、仙台市内への企業誘致や起業によるオフィス需要増加策、

仙台市中心部活性化のための踏み込んだまちづくり実践など、ソフト面から支え、魅力ある「東北の中心都市」をつくり上げる必要もある。

が！  
ここポイント  
◎不動産取引件数が増加傾向  
◎価格がピーク時の3分の1のところも  
◎外資系激減し地元の実需志向に

リーマンショックから約1年半、国土交通省がまとめた09年仙台市の公示地価(10年1月1日現在)によれば、商業地、住宅地ともに2年連続の下落で、下落幅も商業地で前年比マイナス9.7%、住宅地でマイナス2.8%となった。未だ下落が続くが、最新状況は、小康状態を保ちつつある。

この背景を七十七銀行調査月報では、下落の影響は外資をはじめとする不動産投資(ファンド物件)の減少によることが大きいと分析する。08年の仙台市におけるJ-REITの取引をみると、5件で約67億円だったが、09年は1件のみの約23億円にとどまった。ピーク時である07年の262億円の約4分の1まで減少した。また、実勢価格に比べても

別の角度から見ると、仙台市中心部の不動産状況は、「不良債権の投げ売り」的な様子も否定はできない。09年1月から12月までの仙台市内の取引状況をみると、賃貸マンションなどファンド会社所有物件は地元不動産業者が取得する動きを見せている(左ページ表参照)。これが一段落すれば、より実需にあった取引が復活しそうだ。この一連の取引は金額にして約250億円にのぼり、厳しい経済状況とはいえ、着実に取引

場所ではリーマンショック以前のピーク時に比べ3分の1にまで下がっている。このことは、不動産証券化という金融商品取引が地方都市でも一段落し、実需重視の不動産取引が再び復活してきたことをうかがわせている。

一方、仙台のオフィスビル需要はかつてないほどの空き室率になった。三鬼商事仙台支店の調査では平均空き室率が初の20%台に、「仙台トラスタワー」(青葉区一番町)稼働が影響を与えた格好だが、大型物件竣工が一段落つき、同支店では「動き出した」と見る。

約10%下落で、取引は増加傾向  
東北の中核都市として投資好機

「立地としてはまだまだ、築年数5年以内、高い入居率」(佐々木氏)と分析する。左ページの取引状況によると、買手の特徴として東京資本が減少し、地元不動産業者を中心に地元イベント運営会社、県外では秋田県のスパーなど東北の企業も目を付けた。仙台市中心部の将来性をにらんだ投資といえる状況になっているようだ。



不動産取引が活発化の気配を見せる中心

あなたのその施設、エコですか?

業務用 電化厨房システム

レストラン、スーパー、給食センター、さまざまな公共施設など、これからの施設づくりには、働く環境のことを考えながら、地球環境のことを考えることも大切なかもしれません。私たち東北電力は、クリーンで安全な「電化厨房システム」をご提案いたします。

電化厨房は、「3C+P」を実現します。

- ① Cool (クール) 最新の省エネ機器を採用。空調負荷も軽減されます。
- ② Clean (クリーン) 火がつかないので、油煙やすすの発生が抑えられます。調理台や床などの清掃も簡単です。
- ③ Control (コントロール) 調理の温度と時間の設定が容易になり、作業の自動化が実現します。
- ④ Productivity (生産力向上) 3Cの最新機能により、調理のシステム化・マニュアル化が可能となり、生産性の向上につながります。

お気軽に、お問い合わせください 東北電力株式会社 宮城支店大口営業グループ 電話 022-225-2141 (代表)