

仙台経済界 相続税対策で注目集める土地活用とは

仙台圏の 不動産情報報 2015

2015 臨時増刊号 《保存版》

定価 1,320円

地価続騰!!

仙台の国際化が価値高める

すぐわかる
投資の
ポイント付



不動産証券化

東北の取得総額約2千億円

2014年、国内のJ-REIT（不動産投資信託）市場は新たなる節目に到達した。上場投資法人も増加し、投資対象もバラエティーに富んでいる。東北では、13年より減少したものの、過去2番目の取得総額を記録。好調に推移している。地方にデベロッパーの目をどう向かせるかが、今後の課題となっているようだ。

J-REIT（不動産投資信託）が13年に引き続き、活況を呈している。一般社団法人不動産証券化協会によると14年11月28日、J-REITの時価総額が10兆円に到達した。01年9月からわずか2つの投資法人と時価総額が2600億円でスタートしたJ-REIT。実に48投資法人、時価総額が10兆285億円（11月28日現在）と、超巨大市場に発展している。

市場の発展に伴い、投資対象も多様化している。14年の傾向としては、積水ハウス・リート投資法人が上場したほか、双日系の日本リート投資法人、商業用不動産に特化したヒューリックリート投資法人、日本初のヘルスケア施設トワーケによる、東北地方の14年末現在の取得件数は15件で、金額は222・26億円、累計総

15年2月には、ケネディクス商業リート投資法人が新規上場を予定しており、J-REITはまさに百花繚乱（りょうらん）の様相。東証REIT指数もまた、13年に1700を達成したが、14年はそれをさらに上回り12月26日の段階で1882と、大幅な伸びを見せてているのだ。15年に入つてからも市況は活気づいており、みずほ投信投資顧問㈱は、「マーケッ

ト・ウォッチ」、日銀の追加金融緩和で再び注目されるJ-REITのなかで、日銀の追加金融緩和政策によりJ-REIT市場の価格下落リスクがこれまで以上に低減されることを期待している。また、2020年に開催される東京オリンピックに伴う開発など、「話題が豊富」とJ-REIT保有物件の価値上昇にも言及しており、日本におけるJ-REITはさらに好況が継続しそうだ。

東北のJ-REIT過去2番目の取得総額

その波に乗つて、東北地方のJ-REITも好調に推移している。アセットブレインズ仙台ネットワークによると、東北地方の14年末現在の取得件数は15件で、金額は222・26億円、累計総



36億円で取引された「広瀬通SEビル」

高い取得金額だ。うち宮城県では11件で、金額は199・89億円となつてている。住宅が半数以上を占め、次いでオフィスが3件。その中で最高額の物件は、ユナイテッド・アーバンが取得した宮城野

仙台圏のJ-REIT物件一覧

都市名	投資法人	物件名称	用途	取得価格(億円)	取得日
仙台市	オリックス不動産	東二番丁スクエア	オフィス	99.50	2013.01
		ルナール仙台	オフィス	85.00	2007.06
		ホームセンタームサシ・底地	その他	23.50	2012.01
		ベルファース宮町	住宅	15.00	2012.04
		ベルファース晚翠通り	住宅	8.33	2012.04
		イオンタウン仙台泉大沢	商業	35.10	2013.11
仙台市	ユナイテッド・アーバン	仙台ハーヴェストビル	商業	20.00	2014.06
		MA仙台ビル	住宅	34.40	2008.09
		アルボーレ仙台	商業	31.00	2007.11
		広瀬通SEビル	オフィス	36.00	2014.06
仙台市	平和不動産	HF一番町レジデンス	住宅	8.64	2010.10
		HF愛宕橋レジデンス	住宅	7.12	2010.10
		HF北四番丁レジデンス	住宅	8.16	2010.10
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	ホテル	12.50	2010.10
		仙台グリーンプレイス	オフィス	27.00	2013.12
		NF仙台レジデンスEAST	住宅	16.30	2014.12
		KDX仙台ビル	オフィス	21.00	2007.06
		仙台日興ビル	オフィス	9.50	2011.12
		いちご仙台イーストビル	オフィス	18.40	2014.12
		willDo 上杉3丁目	住宅	5.06	2007.06
仙台市	日本賃貸住宅	グランメゾン七福	住宅	3.42	2007.11
		ウェストパーク支倉	住宅	12.40	2012.03
		フォレストヒル仙台青葉	住宅	27.50	2014.06
		プラウドフラット五橋	住宅	6.82	2007.06
仙台市	野村不動産 レジデンシャル	プライムアーバン長町一丁目	住宅	11.10	2008.02
		プライムアーバン八乙女中央	住宅	4.28	2008.02
		プライムアーバン堤通雨宮	住宅	9.69	2008.07
		プラウドフラット河原町	住宅	7.24	2008.12
		一番町steair	商業	47.00	2013.06
仙台市	マスター・アンド	EQUINIA青葉通り	商業	16.40	2013.06
		パークアクシス仙台	住宅	23.20	2009.11
		アルティス仙台花京院	住宅	5.40	2012.03
仙台市	日本アコモーション	アルティス仙台木町通	住宅	11.60	2012.03
		KC21ビル	住宅	9.00	2010.03
		レジディア仙台宮町	住宅	5.29	2011.03
仙台市	アドバンス・レジデンス	レジディア広瀬通	住宅	4.94	2011.03
		レジディアタワー仙台	住宅	17.05	2013.11
		レジディア榴岡EAST・WEST	住宅	17.96	2014.02
		レジディア仙台本町	住宅	11.17	2014.02
		レジディア仙台原町	住宅	5.93	2014.02
		レジディアタワー仙台一番町	住宅	10.83	2014.12
		カスティア勾当台公園	住宅	4.81	2010.04
		カスティア一番町（2棟）	住宅	7.83	2010.04
		カスティア大町	住宅	6.56	2010.04
		カスティア榴岡	住宅	12.09	2012.09
仙台市	大和ハウス・レジデンシャル	KDX定禅寺レジデンス	住宅	10.15	2012.05
		KDXレジデンス上杉	住宅	7.00	2013.08
		KDXレジデンス一番町	住宅	5.30	2013.08
		KDXレジデンス勾当台	住宅	5.20	2013.08
		KDXレジデンス泉中央	住宅	4.80	2013.08
仙台市	トップリート	メルビル	商業	12.10	2013.04
		青葉通りプラザ	オフィス	21.20	2014.02
		GLP仙台	物流	56.20	2013.02
		GLP扇町	物流	14.60	2014.09
		GLP富谷	物流	28.20	2013.01
富谷町					
仙台市	大和ハウスリート	フォレオ仙台宮の杜	商業	60.40	2012.11
岩沼市		Dプロジェクト仙台南	物流	12.50	2012.11
岩沼市		プロロジスパーク岩沼	物流	56.70	2013.12
多賀城市	日本プロロジスリート	プロロジスパーク多賀城	物流	53.70	2013.02
石巻市		イオン	商業	66.80	2013.11

※2007年以降の物件 アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ（14.12.31現在）

区名掛丁の広瀬通SEビルで36億円。宮城野区の物件は14年に入つて5件が取得されており、中心部だけでなく仙台駅の東側にも光が当たってきた。

アセットブレインズ仙台ネットワークの佐々木正之事務局長は「取得総額が13年と比べて減少したのは、仙台圏に適正な物件がなかったものと思われます。投資用

不動産は好調で、海外資本も日本を見る目が違いますから、REIT向けの物件をつくることが大事でしょう」と語る。

また、福島県では、新規上場したヘルスケア投資法人が大森町のニチイケアセンター福島大森を新規取得し、新しいREITの動きが東北地方でも展開されつつある。

今後は、東京オリジンピックに伴う開発などの影響で、投資用物件は高値で推移していくとみられる。一方で懸念されるのが建築費の高騰だ。それにより、新築物件の供給がストップしてしまうのではないか。東京で過熱しすぎて、地方に目を向ける中堅デベロッパーが出てく。

「東京で過熱しすぎて、地方に引つ張つてくるかが力気になるでしょう」と佐々木事務局長は強調する。



佐々木正之事務局長