

仙台圏のJ-REIT物件一覧

| 都道府県 | 市名 | 投資法人 | 物件名称 | 用途 | 取得価格(億円) | 取得日 |
|------|-------------------|-------------------|-------------|--------|----------|---------|
| 仙台市 | ジャパンリアルエステイト | 東二番丁スクエア | オフィス | 99.50 | 2013.0 | |
| | | AER (アエル) | オフィス | 186.40 | 2015.0 | |
| | 日本リテールファンド | Gビル仙台一番町01・底地 | 商業 | 28.20 | 2015.1 | |
| | | ホームセンターモサシ仙台泉店・底地 | 商業 | 23.50 | 2012.0 | |
| | | イオンタウン仙台泉大沢・底地 | 商業 | 35.10 | 2013.1 | |
| | | 仙台ハーヴェストビル | 商業 | 20.00 | 2014.0 | |
| | | プライムスクエア広瀬通 | オフィス | 72.80 | 2015.0 | |
| | ユナイテッド・アーバン | 広瀬通SEビル | オフィス | 36.00 | 2014.0 | |
| | | HF一番町レジデンス | 住宅 | 8.64 | 2010.1 | |
| | 平和不動産 | HF愛宕橋レジデンス | 住宅 | 7.12 | 2010.1 | |
| | | HF北四番丁レジデンス | 住宅 | 8.16 | 2010.1 | |
| | | 仙台グリーンプレイス | オフィス | 27.00 | 2013.1 | |
| | | NF仙台レジデンスEAST | 住宅 | 16.30 | 2014.1 | |
| | | HF西公園レジデンス | 住宅 | 13.10 | 2015.1 | |
| | | HF晚翠通レジデンス | 住宅 | 7.90 | 2015.1 | |
| | | いちご不動産 | いちご仙台イーストビル | オフィス | 18.40 | 2014.1 |
| | 日本賃貸住宅 | ウェストパーク支倉 | 住宅 | 12.40 | 2012.0 | |
| | | フォレストヒル仙台青葉 | 住宅 | 27.50 | 2014.0 | |
| | | グランカーサ仙台五橋 | 住宅 | 21.00 | 2015.0 | |
| | 野村不動産 マスターファンド | 一番町stear | 商業 | 47.00 | 2013.0 | |
| | | EQUINIA青葉通り | 商業 | 16.40 | 2013.0 | |
| | 日本アコモーション | アルティス仙台花京院 | 住宅 | 5.40 | 2012.0 | |
| | | アルティス仙台木町通 | 住宅 | 11.60 | 2012.0 | |
| | アドバンス・レジデンス | KC21ビル | 住宅 | 9.00 | 2010.0 | |
| | | レジディア仙台宮町 | 住宅 | 5.29 | 2011.0 | |
| | | レジディア広瀬通 | 住宅 | 4.94 | 2011.0 | |
| | | レジディアタワー仙台 | 住宅 | 17.05 | 2013.1 | |
| | | レジディア榴岡EAST・WEST | 住宅 | 17.96 | 2014.0 | |
| | | レジディア仙台本町 | 住宅 | 11.17 | 2014.0 | |
| | | レジディア仙台原町 | 住宅 | 5.93 | 2014.0 | |
| | | レジディアタワー仙台一番町 | 住宅 | 10.83 | 2014.1 | |
| | | カスタリア勾当台公園 | 住宅 | 4.81 | 2010.0 | |
| | 大和ハウス・レジデンシャル | カスタリア一番町(2棟) | 住宅 | 7.83 | 2010.0 | |
| | | カスタリア大町 | 住宅 | 6.56 | 2010.0 | |
| | | カスタリア榴岡 | 住宅 | 12.09 | 2012.0 | |
| | | KDX定禅寺レジデンス | 住宅 | 10.15 | 2012.0 | |
| | ケネディクス・レジデンシャル | KDXレジデンス上杉 | 住宅 | 7.00 | 2013.0 | |
| | | KDXレジデンス一番町 | 住宅 | 5.30 | 2013.0 | |
| | | KDXレジデンス勾当台 | 住宅 | 5.20 | 2013.0 | |
| | | KDXレジデンス泉中央 | 住宅 | 4.80 | 2013.0 | |
| | | ケネディクス・商業リート | ヨークタウン新田東 | 商業 | 32.52 | 2015.10 |
| | サムティ・レジデンシャル | トップブリート | メルビル | 商業 | 12.10 | 2013.0 |
| | | ジャパンエクセレント | 青葉通りプラザ | オフィス | 21.20 | 2014.0 |
| | | S-FORT榴岡公園 | 住宅 | 13.40 | 2015.0 | |
| | GLP | S-FORT片平 | 住宅 | 23.30 | 2015.0 | |
| | | GLP仙台 | 物流 | 56.20 | 2013.0 | |
| | | GLP扇町 | 物流 | 14.60 | 2014.0 | |
| | | GLP富谷 | 物流 | 28.20 | 2013.0 | |
| 富谷町 | 大和ハウスリート | フォレオせんだい宮の杜 | 商業 | 60.40 | 2012.1 | |
| | | Dプロジェクト仙台南 | 物流 | 12.50 | 2012.1 | |
| 岩沼市 | 日本プロロジスリート | プロロジスパーク岩沼 | 物流 | 56.70 | 2013.1 | |
| | | プロロジスパーク多賀城 | 物流 | 53.70 | 2013.0 | |
| 多賀城市 | イオン | イオンモール石巻 | 商業 | 66.80 | 2013.1 | |
| | | イオンモール利府 | 商業 | 25.60 | 2015.0 | |
| 仙台市 | | | | | | |
| 岩沼市 | | | | | | |
| 岩沼市 | | | | | | |
| 多賀城市 | | | | | | |
| 石巻市 | | | | | | |
| 利府町 | | | | | | |

宮城県内では、オーバーナレジデンス、商業施設の取得が多いのに対し、他県では違う傾向がみられる。青森県と秋田県では、新たにジャパン・シニアリビング投資法人が福祉施設を取得し、山形県ではオリックス不動産投資法人がホテルを取得するなど、新しい分野への投資も活発化しているのが現状だ。この状況に「宮城県だけではなく、東北地方全体にJ—R

REITの投資が行き渡ったと推察される」と佐々木事務局長は分析する。首都圏に投資機会が少なくなってきたため、新たな投資先として地方に目を向け始めているというのだ。複数の投資法人や都市銀行などが分析しているように、インパウンド拡大・高齢化といった社会の要請に応じ、その地域に応じた物件の取得を進めているのも15年のJ-REITの特色だ。

必要とざれてじる物件に投資へ

16年の展開も、15年と同じく宮城県の取得物件は伸びていくとみられるが、「利回りが下がつていても、取得単価が上がつているのを考えると、投資効率だけでみるのではなく、必要とされていることは何なのかを考える必要があるでしょう。2～3年前の物件の動きにも注意す」と佐々木事務所の課題は今後のように、「仙台ならではの仙台ならではの仙台」で、仙台の土地をどうするかがカギだ。

動きにも注意することが大事です」と佐々木事務局長は語る。

今後の課題は、まだ地方に目を向けていないJ—REITに対してどのようにアプローチするか。仙台ならではの強みをいかに発信するかがカギになつてくるだろ



佐々木正之事務局長

東北のJ—REIT（不動産投資信託）総額は2439億円にも上り、2015年だけでもおよそ602億円の急増となつた。ヘルスケアやホテルなどの新しい分野のJ—REITも全国ベースで過去最高額を記録しており、東北地方に目を向ける機関投資家も増えてきているようだ。

日本国内のJ—REITは再び活況を呈している。2015年に入つてから、ヘルスケア＆メディカル投資法人など5法人が上場。ヘルスケアからホテルまで、さまざまな施設に特化したREITが誕生しており、（一社）不動産証券化協会の「J—REIT RE

PORT NO 67」によると、「資産取得ヘルスケア（634億円）とホテル（1937億円）の資産取得額が過去最高を記録した」としているほか、東証における投資口の売買代金が初めて10兆円を超えるなど、J-REIT市場は新たな局面に突入している。

A photograph of a modern skyscraper, identified as the UNIQLO building in Tokyo, taken from a low angle looking up. The building has a distinctive stepped, pyramidal shape with a glass and steel facade. The sky is clear and blue.

アエルの取得（区分所有権）は186億円という大規模案

REIT 総額は24億円
にも上がり、15年だけでもおよそ602億円に達した。この数字は、東日本大震災後の

宮城県のJ—RE—ITは2000億円弱

1980億円で、2000億円に届く勢いだ。この伸びに大きく貢献しているのが、仙台駅前の商業・オフィスビルの「アエル」（1～4階の店舗部分、9～30階の事務所部分の区分所有権の共有持分）のジャパンリアルエステイト投資法人による取得。アエルは、07年にセキュアード・キャピタル・ジャパン（現、PAGインベストメント

7億円で仙台市から取得したものであり、今回はおよそ100億円値下げして約186億円の取得となつた。だが、それでも宮城県内では最高額となる大型案件。アエルの事務所部分は三菱地所プロパティマネジメント株が、店舗部分は仙台市や株日専連ライフサービスなどが出資している株クロップスが運営するという。

復興需要で約676億円となつた
13年に匹敵する伸びである。大
型案件が相次いだためとみられる
が、一方で、東北地方に目を向け
る機関投資家も増えてきているよ
うだ。実際に、15年の取得物件

は取得額が2番目)を取得したのをはじめ、一気に4件もの取得物件があつた。

東北地方

過去2番目の伸び率