

建設新聞

2019年5月31日・金

仙台圏の事業用不動産取引状況

イオン仙台中山は8月売却予定

Jリート

事業用不動産取引は引き続き堅調

アセットブレインズ仙台NW調査

一部金融機関の不正不動産融資問題をきっかけに、個人を中心とした不動産投資融資への審査厳格化で冷や水を浴びせられた感のある不動産投資市場だが、仙台市都心部を中心とした事業用不動産取引は2019

年に入って以降も堅調に行われていることが、資産活用をサポートするコンサルティンク活動を行っているアセットブレインズ仙台ネットワーク(事務局・仙台市泉区 佐々木正之事務局長)の調査で分かった。

Jリートがことしに入って宮城県・東北圏内で取得あるいは売却した物件を別表①に、また主に仙台市中心部で年初以降に(一部昨年末のものも含む)取引された事業用不動産を別表②にまとめた。

Jリート関連では、仙台市中心部より北西約6キロ圏にある1997年開業のショッピングセンター「イオン仙台中山」を日本リールファンド投資法人が8月に売却する予定であることが発表されている。同

投資法人の開示資料によれば、2002年より保有を続けてきたが、将来的な競争力低下、建て替えを行う場合のコストや収益減等を勘案し売却を決定したという。ことし8月末想定の手簿価85億0500万円に對し、売却額(予定)は99億0200万円、売却益は約11億円を見込む。

一方、事業用不動産では、すでに都市銀行系不動産会社らが中心になってオフィスビルとしての建て替え計画が発表されている南町通沿いの旧宮城第一信用金庫本店跡地の売買や、青葉区一番町4丁目の仙台東映ブラザビル北側のアーケード街沿いで、大手旅行代理店系のホテル運営会社の用地取得の取引などが成立している。

同ネットワークの佐々木事務局長は「金融緩和と政策が続くかぎり、法人や投資余力のある個人も含めた活発な不動産投資は継続していくだろう。昨年から傾向として、不動産デベロッパーによるマンション開発用地としての目的以外の物件の取得が顕著」であることが特徴的だとも話している。

また、同ネットワークでは先日、仙台市内で公開セミナーを開催した。この関連記事は宮城版参照。

表① 2019年 J-REIT 宮城県・東北圏で取得・売却した物件(4月末現在)
(アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

(取得物件)

日付	投資法人名	物件名称	所在地	用途	取得金額(億円)
1月29日	日本アコモデーション	ドリーミー小田原	仙台市宮城野区小田原	住宅	5.21

(売却物件)

日付	投資法人名	物件名称	所在地	用途	売却金額(億円)
1月24日	ケネディクス・レジデンス・ネクスト	KDXレジデンス勾当台	仙台市青葉区上杉1	住宅	7.3
2月19日	オリックス不動産	グランマート手形	秋田市手形休下町2	商業	11.2
4月5日	ケネディクス商業リート	ソララプラザ(持ち分51%)	仙台市青葉区花京院1	商業	30.5
8月9日(予定)	日本リールファンド	イオン仙台中山	仙台市泉区南中山1	商業	99.2
合計					148.2

表② 2019年(2018年末～)仙台市内の主な事業用不動産取引状況(4月末現在)
(アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

用途	名称	所在地	規模OR構造	売主区分	買主区分
土地	売地(立町)	仙台市青葉区立町19-5	1,740.66㎡	個人	デベロッパー
土地	売地(国分町)	仙台市青葉区国分町1-7-4	798.24㎡	法人	その他
土地	売地(一番町)	仙台市青葉区一番町4-2-9	854.04㎡	法人	法人
土地	売地(本町)	仙台市青葉区本町2-6-22	304.5㎡	法人	法人
マンション	Kマンション	仙台市青葉区上杉1-3-25	RC10F	Jリート	法人
マンション	Cマンション	仙台市青葉区上杉6-8-35	RC10F	法人	法人
マンション	Yマンション	仙台市青葉区上杉1-7-1	RC6F	法人	法人
マンション	Sマンション	仙台市若林区新寺2-1-10	SRC11F	ファンド会社	法人
オフィスビル	Nビル	仙台市宮城野区榴岡5-12-55	SRC6F	その他	法人
オフィスビル	Mビル	仙台市青葉区中央3-5-17	SRC7/1F	法人	ファンド会社
オフィスビル	Mビル	仙台市青葉区一番町2-8-19	SRC8F	法人	法人
オフィスビル	Tビル	仙台市青葉区本町2-18-21	SRC8/1F	法人	ファンド会社
商業ビル	Oビル	仙台市青葉区一番町4-2-4	S5F	法人	法人
商業ビル	Sビル	仙台市青葉区中央2-2-14	S1F	法人	法人
ホテル	Uホテル	仙台市青葉区中央4-8-6	RC7F(246室)	法人	ファンド会社

建設新聞 2019年(令和元年)5月31日(金)

『不動産市場動向セミナー2019イン仙台』2019年5月10日開催

アセットブレインズ仙台NW 約150人が最新不動産 市場動向を聴講 仙台市でオープンセミナーを開催



倉内代表取締役

アセットブレインズ仙台 ネットワーク(事務局・仙台市泉区上谷刈1の7の35 佐々木正之事務局長)は5月10日、仙台市青葉区春日町のせんだいメディアテーク7階スタジオシアターで、「不動産市場動向セミナー2019イン仙台」をオープンセミナーとして開催し、居住用および投資・事業用不動産市場の動向について専門家が解説

した。不動産や金融、建設などさまざまなジャンルの聴講者約150人が参加した。



佐々木代表取締役

セミナーは3部構成で行われ、第1部では不動産投資と収益物件の情報サイトを運営する健美家の倉内敬一代表取締役が「首都圏の投資用不動産の最新動向と金融情勢の変化」と題して講演。この中で倉内代表は「不動産投資融資審査の厳格化によつて個人投資家層のマインドが下降気味などと言われているが、当社サイトへの訪問件数は増加しており意欲の衰えは見えない」とし、過去と現在の投資環境について「およそ10年前との違いは金利の低さ。約10年で投資不動産の購入者層が大きく拡がっている」と話した。

佐々木代表は「中核都市への人口集中、高齢化でのクルマ離れなどにより、全国的に都心部での不動産価格は上がり、郊外は下がるという現象が起きている。仙台市も2020年以降人口減少となると、価格差が拡大することも予想される」としたほか、「仙台市内では特に昭和時代に泉区などで行われた丘陵地造成による開発団地内の住民の高齢化が要因となつて空き家の増加が懸念され、この利活用が急務だ」と指摘した。



佐々木事務局長

最後に「仙台・東北圏の投資用・事業用不動産の最新事情」をテーマとした第3部の同ネットワークの佐々木事務局長は昨年1年間の仙台圏の事業用不動産市場を振り返り「価格上昇により投資対象としての魅力は薄れているが、安定資産形成や相続対策としての不動産投資需要は底堅い。金融動向等を踏まえ、投資タイミングの見極めが重要となるだろう」と話した。