

月刊プロパティマネジメント Property management

No.227

6

JUNE
2019

Hot Topics 『不動産市場動向セミナー2019イン仙台』 P08

実利(収入・価値・評判)につながる

ESG 不動産投資



仙台圏の不動産取引は活況 住宅・商業地ともに地価上昇

仙台エリアの2018年の事業用不動産売買は活発で、投資家・デベロッパー、一般事業会社ともに取得意欲が強かった。また、地下鉄東線やJR仙台駅周辺の再開発事業で地価上昇が続いている。

資産活用コンサルティングのアセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長の佐々木正之氏は、5月10日に開催された「不動産市場動向セミナー2019イン仙台」の講演で報告した。

アセットブレインズでは、仙台エリアの事業用不動産(3億円以上)取引を独自に調査・集計している【図表】。それによると2018年の取引額は約1,056億円(72物件)で、前年比で24%(10件・約203億円)増加した。主な買主は不動産デベロッパーで、土地取引が16件から32件に増加。売主は個人オーナーが多く、高齢化や相続に伴う資産

売却が目立った。そのほか仙台市中心部のアーケード街では、調査対象に含まれない3億円以下の取引も5件程度確認された。開発用地の取得競争は盛んで、地価は前年よりも住宅地で5.7%、商業地で9.9%上昇した(2018年12月現在)。特に郊外大型商業施設や、インバウンド旅行者の増加を見込んだホテル開発用地の取得が目立った。2019年以降も、JR仙台駅東口の商業施設「ヨドバシ仙台第1ビル」や、東北大学雨宮キャンパス跡地(仙台市青葉区)約9.3haの大規模開発などが続く。

なお、J-REITの東北全体での保有資産総額は、2018年12月現在3,224億円・137件で、昨年から10件・約178億円を加え過去最高額を更新している。一方、2019年8月には日本リテールファンドが大型商業施設「イオン仙台中山店」(99.2億



講演を行う佐々木氏

円)を売却予定であり、資産総額は一時的に減少する見込み。

セミナーには約140人が参加した。参加者層は地元事業者がメインだが、東京のファンド関係者なども約2割が参加しており、活発な情報交換が行われていた。

【図表】 仙台圏の事業用不動産取引状況

取引物件

種類/年	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019.4	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	16	26	32	45	4	22
マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	5	28
ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	4	22
商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	4	22
物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	0	0
ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	6
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0
合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	18	100

取引金額(金額単位:億円)

種類/年	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019.4	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	150.90	16	176.90	21	498.14	47	55.60	18
マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	157.57	18	65.28	6	29.31	9
ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	353.70	41	200.51	19	75.70	24
商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	48.70	6	102.70	10	144.70	46
物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	12	145.40	14	-	-
ホテル	-	-	-	-	-	-	-	-	12.80	1	14.40	2	44.00	4	8.50	3
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	25.98	3	-	-	-	-	-	-
合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	932.72	100	852.72	100	1056.03	100	313.81	100

出所:アセットブレインズ仙台ネットワーク(セミナーテキストより抜粋)