

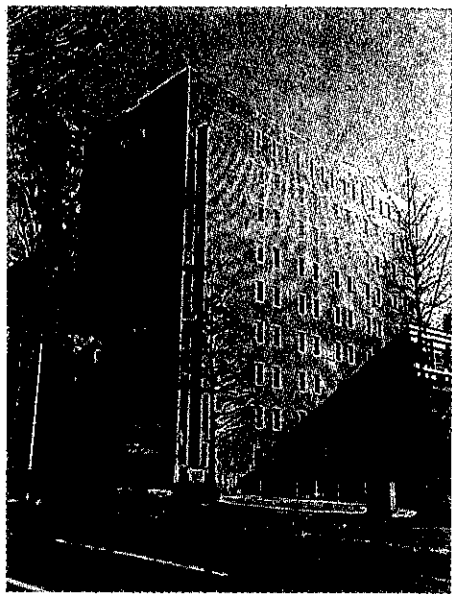
地元優良法人の動きも顕著

件数、規模とも好調を維持

2019年 仙台圏の事業用不動産取引市場

仙台市都心部を中心とした事業用不動産の2019年の取引は、昨年を上回る堅調な状況であることが、資産活用をサポートするコンサルティング活動をを行っているアセットブレインズ仙台ネットワークブレインズ(仙台市東部地区)の調査でわかった。

本年の年初以降(一部昨



定禅寺通沿い(青葉区本町2丁目)のTビル

年末のものも含む)、9月末までに仙台市都心部を中心に取引された仙台圏の事業用不動産(概ね成約価格3億円以上。Jリート等の取引含む。仙台市東部地区等の倉庫・工場等取引除く)は別表の通り(2面に掲載)。主なものとして、これまで大手製薬会社が保有していた定禅寺通沿いの青葉区本町2丁目にあるTビル

が、全国の他のビル等とともにバルクでいったん外資系投資企業に売却された後、仙台のビルは大手ゼネコンの不動産関連会社に信託受益権売買の形で再び売却された例などが挙げられる。

このほか、ことし11月19日付け本紙1面に掲載した

日本賃貸住宅投資法人が譲渡した物件 (アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

物件名称	所在地
リビングステージ東仙台	宮城野区新田2
リビングステージ南仙台	太白区西中田4
高砂式番館	宮城野区高砂1
ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3
グリーンパーク小松島	青葉区小松島2
ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2
グランメゾン七福	太白区高沢南2
willDo西下台町	盛岡市西下台町16

「Jリートが宮城県・東北圏で取得・売却した取引事例(同ネットワーク調査)」以外に11月下旬(公表日ベース)、日本賃貸住宅投資法人が仙台市内7件、盛岡市1件の計8件の賃貸レジデンスを大和証券グループ本社の間接子会社である大和PIパートナーズなどが匿名組合出資を行っているSPCへ譲渡決定したことも明らかにした。(上表参照)。

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、「調査対象外となっている取引価格3億円未満規模の投資用不動産の取引は、個人を中心とした投資家に対する金融機関の融資厳格化により、取引事

例数は減少している」とする一方、「仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況は、全国的な物件不足の中でも取引件数、取引価格とも確認できる範囲内で前年より増加しており好調さを継続している。今後も絶好な売却時期だと感じている売主と、物件不足を補うため地方都市への投資を進めている首都圏のJリート・ファンド法人や地元の潜在的な優良法人が相まって、取引市場は活発化すると予想され、ビジネスチャンスも拡大するものと思われる」と話している。



佐々木事務局長

例数は減少している」とする

また、仙台市が「都心再構築プロジェクト」を今夏発表したことの影響し、市内中心部の築後約40年以上経過した中規模オフィスビルでは、5、10年程度先での建替え着手に向け、入居テナントに定期借家契約への切り替えを促す動きが複数あることが、建設新聞社の調査で明らかになっている。ただ、老朽化したオフィスビルオーナーの多くが、人口減少などネガティブな社会情勢に鑑みて未だ慎重な姿勢を崩していない。あるまじく関係者は「全国規模での都市間競争が激化する中、オフィス需要の高まりを底堅いものとする企業活動の拠点としての仙台のブランド力をいっそう鮮明化する必要がある。だろ」と話すとともに、キーワードとして「先の大震災でも被害の少なかった街の特性や、防災への市民意識の高さなどをBCPの観点からもつと強調すべき」である」とを挙げている。

将来の建替え見越した動き オフィス需要活発化で

直近の仙台ビジネス地区のオフィスビル空室率は4.16割(11月時点。三鬼商事仙台支店調べ)と依然低い状況が続いている。比較的築年数の浅い仙台駅周

辺地区のオフィスビルでは、既存テナントが移転すると、新たな入居テナントが前テナントを上回る成約賃料で入居する事例が相次いでいる。このため、既存テナントビルの一部にはビル売却への働きかけが以前より強まっているという。また、仙台市が「都心再構築プロジェクト」を今夏発表したことの影響し、市内中心部の築後約40年以上経過した中規模オフィスビルでは、5、10年程度先での建替え着手に向け、入居テナントに定期借家契約への切り替えを促す動きが複数あることが、建設新聞社の調査で明らかになっている。ただ、老朽化したオフィスビルオーナーの多くが、人口減少などネガティブな社会情勢に鑑みて未だ慎重な姿勢を崩していない。あるまじく関係者は「全国規模での都市間競争が激化する中、オフィス需要の高まりを底堅いものとする企業活動の拠点としての仙台のブランド力をいっそう鮮明化する必要がある。だろ」と話すとともに、キーワードとして「先の大震災でも被害の少なかった街の特性や、防災への市民意識の高さなどをBCPの観点からもつと強調すべき」である」とを挙げている。

2019年(一部2018年末を含む) 仙台市内の主な不動産取引状況
(9月末時点 アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

【種類】 土地:L・マンション:MS・オフィス:B・商業施設:S・ホテル:H・物流施設:BR 【区分】 J-REIT:J・ファンド会社:F・不動産会社:E・デベロッパー:D・法人:C・個人:Pその他:E							
種類	名称	所在地	主地 (㎡/千坪)	建物(延床 面積/千坪)	建物(構造/階高)	売区分	買区分
L	売地(立町)	青葉区立町19-5	1,740.66			P	D
L	売地(国分町1)	青葉区国分町1-7-4	798.24			C	E
L	売地(一番町4)	青葉区一番町4-2-9	854.04			C	C
L	売地(本町2)	青葉区本町2-6-23	304.5			E	C
L	売地(上杉1丁目)	青葉区上杉1-3	352.8坪			D	C
L	売地(台原5丁目)	青葉区台原5-407-1	4,929.36			E	D
L	売地(茂庭)	太白区茂庭	1万坪			C	C
L	売地(田子西2)	宮城野区田子西2	約6000坪			C	E
L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-320-1	301.9			E	D
L	売地(八本松2)	太白区八本松2	2,024.15			E	C
L	売地(卸町)	若林区卸町4-8-5	6,861.22			C	C
L	売地(西中田4)	太白区西中田4-2	約1000坪			P	D
L	売地(あすと長町3)	太白区あすと長町3-1-2	16,297			D	C
L	売地(春日町)	青葉区春日町11-4	706.84			C	C
L	売地(車町)	宮城野区車町102-8	641.39			C	D
MS	Kマンション	青葉区上杉1-3-25	391.38	1,475.73	RC10F	J	C
MS	Cマンション	青葉区上杉6-8-35	387.98	989.48	RC10F	E	C
MS	Dマンション	宮城野区小田原1-3-3	2,075.94	2,384.98	RC8F・78戸	F	J
MS	Yビル	青葉区上杉1-7-1	281.32	1,584.25	RC6F	C	C
MS	SKビル	若林区新寺2-1-10	1,168.05	5,052.59	SRC11F	F	C
MS	HFマンション	太白区長町3-4-20	617.18	2,854.19	SRC13F	E	J
MS	Rマンション	宮城野区原町南目字町144	610.96	2,302.34	RC10F	F	J
MS	Dマンション	太白区あすと長町3-1-1	706.59	755.09	S3F	D	P
MS	Eマンション	青葉区八幡3-17-20	777.75	1,369.07		E	C
MS	Dビル	青葉区五橋1-1-10	500.38	3,134.15	RC9FB1	C	D
MS	Rマンション	青葉区上杉3-3-28	638.13	2,597.53	RC14F/92戸	E	J
MS	Kマンション	宮城野区鉄砲町西2-3	586.2	2,367.06	RC12F	F	J
B	Nビル	宮城野区榴岡5-12-55	2,250	5,246.09	SRC6F	C	E
B	MDビル	青葉区中央3-5-17	1,233.24	2,471.95	SRC7FB1	C	F
B	Mビル	青葉区一番町2-8-19	247.63	1,281.88	SRC8F	E	C
B	Tビル	青葉区本町2-18-21		7,233.00	SRC8FB1	C	F
B	Tビル	青葉区本町2-18-21		7,233.00	SRC8FB1	F	C
B	Sビル	青葉区一番町1-5-16			RC7F	D	C
B	Iビル	青葉区南吉成6-6-3			RC3F	C	E
B	Oビル	青葉区二日町9	653.15	3,288.03	RC7F	E	C
B	Sビル	青葉区中央3-6-12	621.36	4,096.42		E	J
B	Sビル	宮城野区榴岡4-12-1	254.81		S8F	E	C
B	Sビル	青葉区一番町2-4-1		6009坪	RC15FB2	D	C
S	Oビル	青葉区一番町4-2-4			不明	C	E
S	Sビル	青葉区中央2-2-14	209.03	172.65	S1F	C	E
S	Sプラザ(持分51%)	青葉区花京院1-2-15	3,694.05	24,768.42	S15F	J	F
S	I店舗	泉区南中山1-35-40	86,424.18	30,275.69	SRC4F	J	C
S	Hビル	青葉区支倉町1-31	922.12	2,826.03	S6F	C	F
S	S店舗	青葉区一番町3-6-11	約60坪			C	E
S	S店舗	青葉区中央3-1-23				C	C
S	H店舗	宮城野区鶴ヶ谷2-1-15	9,515.38	1,886.29		D	C
S	F店舗	青葉区木町通2-36	1,248.27			E	C
S	Nビル	青葉区国分町2-12-1			RC5FB1	E	C
S	S店舗	青葉区中央2-1-26	108.63			C	E
S	Dビル	青葉区二日町17-18	532.18	1,119.88	RC5F	P	E
S	Aパーキング	青葉区大町1-2-20			221台	C	D
S	Tビル	青葉区一番町4-9-18	1,641.09	10,001.37	RC8FB1F	C	E
BR	Pパーク	泉区明通3-3-1	64,813.11	36,589.70	RC4F	F	J
BR	Dセンター	岩沼市空港南3-2-39	17,093	11,042.27	S-2F	J	C
H	Uホテル	青葉区中央4-8-6	1,193.83	5,816.45	RC7F・246室	F	F

【宮城県・東北圏のJ-REIT市場】

2019年J-REIT 宮城県・東北圏で取得・売却した物件(9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)

取得日	会社名	物件名	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	ドーミー小田原	仙台市宮城野区小田原1	住宅	5.21
6月6日	プロロジス・リート	プロロジスパーク仙台東2	仙台市泉区明通3	物流	92.50
6月28日	タカラレーベンリート	ドーミーイン盛岡	盛岡市中央通2	ホテル	25.20
7月31日	オリックス不動産	仙台南町通ビル	仙台市青葉区中央3	商業	39.00
12月19日	アドバンス・レジデンス	レジディア榴岡公園	仙台市宮城野区原町	住宅	7.40
2020年1月	平和不動産リート	HF仙台東長町レジデンス	仙台市太白区長町3	住宅	10.30
2020年4月下旬	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台上杉	仙台市青葉区上杉3	住宅	14.09
2020年4月	ケネディクス・レジデンス・ネクスト	KDXレジデンス仙台東	仙台市宮城野区鉄砲町西2	住宅	13.40

(合計) 207.10

(売却物件)

売却日	会社名	物件名	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	7.30
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	11.20
4月5日	ケネディクス商業リート	ソラプラザ(持ち分51%)	仙台市青葉区花京院1	商業	30.50
8月9日	日本リテールファンド	イオン仙台店	仙台市泉区南中山1	商業	99.20
9月2日	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台南	岩沼市空港南	物流	15.81

(合計) 164.01

調に推移している不動産投資市場の中で、宮城県・東北圏のJリート市場は、この9月末現在で資産総額3226億7100万円(資産件数140件)となつ

ている。資産活用をサポートするコンサルティング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・仙台市泉区上谷)の佐々木正之事務局長は、

の調査によれば、ことしに入りJリートが新たに東北圏で取得した物件は8件、取得金額207億1000万円(このうち宮城県は7件、181億9000万円)

となった(別表参照)。この中でプロロジスリートが仙台北部の泉パークタウン・インダストリアルパーク内で取得した「プロロジスパーク仙台東2」の取得金額が92億5000万円であったことが目を引く。

昨年9月末時点における新規取得13件、取得金額275億8600万円と比較すると、件数・金額ともに減少しているものの、Jリート投資法人の取得意欲が低下しているわけではなく、取得対象となる物件に限られている(佐々木事務局長)ことが要因と見られる。

一方、動きが活発なのはリート組成物件の売却の動き。物件数は5件、売却金額は164億円(別表参照)で、仙台北環状線沿い、泉区南中山にある「イオン仙台中山」は、日本リテールファンドからイオンリテールに99億2000万円で売却されている。佐々木事務局長は「リートから物件が売却されることで、保有総額の積み増し面ではマイナスの影響が出るが、不動産投資市場には刺激効果が生まれる。現在も仙台市泉中央地区でリート売却物件のレジデンスのアナウンスが

Jリート

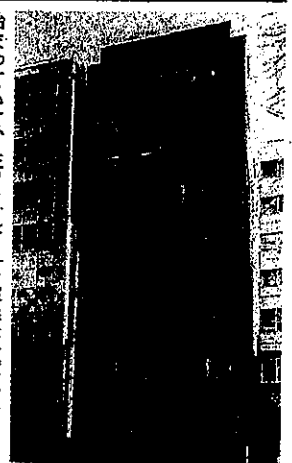
国内ではさらに2法人が新規上場
取得207億円、売却164億円とも活発な動き

2019年Jリート宮城県・東北圏の動き

始まっていて、注目されているところ」と話している。Jリートは、9月末現在で63銘柄が上場し、時価総額16兆5100億円、資産総額18兆9100億円、物件数は4078件となっている。ことし年初からの新

規資産取得額は1兆1856億円(物件数266件)。ことしは新たに「エスコンジャパンリート投資法人」(2月)、サンケイリアル・エステート投資法人(3月)が上場し、2投資法人合わせて資産総額849億円(物件数33件)を保有している(9月末現在)。

また、仙台圏での直近の動きとしては、ジャパンエクスレント投資法人(JEIL)が、広瀬通沿いの仙台駅前地区にある「仙信ビル」(仙台市青葉区中央1丁目6番27号(住居表示)、土地面積416.68平方メートル)SRC地下1階地上9階建て、延べ2766.22平方メートル、1984年10月築)を15億8000万円で取得(予定)することが発表されている。



仙台駅前の広瀬通沿いに建つ「仙信ビル」(JEIのHPより)