建設新聞　２０２５年（令和７年）３月２８日（金）

『２０２４年仙台圏事業用不動産取引』
～首都圏の物件不足と地方分散投資を背景に引き続き活発な傾向～

アセットブレインズ
仙台ネットワーク

首都圏の物件不足と地方分散投資を背景に
引き続き活発な傾向
24年仙台圏事業用不動産取引

不動産資産活用の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（仙台市佐々木正之事務局長）は、昨年1年間（1～12月）の仙台圏での事業用不動産取引状況をまとめた。同ネットワークが調査対象としているのは、おおむね3億円以上の取引額と見込まれる仙台圏の事業用不動産取引で、昨年12月末時点で登記まで完了しているもの（把握できているのはおおむね8割前後と推定）。

今回の調査では、昨年同時期と比較し、件数、金額とも前年より増加し、昨年1～12月の期間内での登記完了が確認できたのは全87件、推定取引総額1176億3500万円（平均単価13億2000万円）で、昨年同時期より件数で3件、取引総額は241億5500万円多かった。内訳は土地が39件（対前年比2件増）、金額は450億円（同64億1000万円増）、マンションが26件（同4件増）、金額は228億円（同47億0400万円増）、ビルが10件（同1件減）、金額は208億円（同96億3000万円増）、商業施設が6件（同3件減）、金額は48億円（同123億6000万円減）であったが、ホテルの取引は見当たらなかった。他に「物流施設が前年より件数で4件多い6件、金額にして220億4000万円増加の242億円となったのが目立つ」（佐々木事務局長）と話している。

これらを売主・買主別の内訳で見た場合、買主としてJリートやファンド会社の取引額が前年より大幅に増加したのが特徴だという。Jリートの宮城県を含む東北圏での取得額は2023年が79億1000万円（4件）だったが、昨年は153億5300万円（8件）（このうち宮城県は5件で78億7000万円）と件数および金額ともほぼ倍増した形となった（別表参照）。これらJリートやファンドを含む首都圏を中心とした県外資本が全体取引額のうちの912億7400万円（約78％）、件数で54件（約62％）を占めている。

これらの傾向について佐々木事務局長は「首都圏の物件不足の影響が大きいのでは」と見ている。

県外資本の仙台圏での取得が活発化

同ネットワークの調査に当紙の独自調査を加え、昨年初めから今春までの仙台圏での不動産取引市場を概観すると、県外資本による物件取得が続く様子が浮かび上がってくる。

昨年中に不動産取得登記を終えたものとしては、仙台市宮城野区日の出町にある大手業務用車両メーカーの事務所・整備工場（土地＝約1万3922平方㍍、建物＝延べ約9020平方㍍）と、青葉区一番町3丁目にあるテナントビル（土地＝約750平方㍍、建物＝地上9F　延べ4575平方㍍）が、それぞれ首都圏および関西圏を地盤とする大手私鉄系不動産企業が取得した事例や、仙台市若林区新寺など同区内3カ所に中堅ゼネコンが保有していた賃貸レジデンスは9月末に東京都立川市に本社を置く不動産会社が取得、都心部の青葉区一番町1丁目のトラストタワー北側に位置するコインパーキング（土地＝約401平方㍍）は新潟市内に本社を置く不動産会社が取得、宮城野区高砂で不動産投資法人が保有していた賃貸レジデンス（土地＝約989平方㍍、建物＝地上11F　延べ1692平方㍍）は山形市内の老舗不動産企業が取得した事例などが挙げられる。

今年に入っても、仙台市都心部青葉通り沿いで、これまでタカラレーベン不動産投資法人が保有していた仙台日興ビル（青葉区中央3丁目　総賃貸面積2540・11平方㍍）は、信託受益権譲渡の形で25億8000万円で売却されたことが同投資法人から発表されている。売却先のＡＣＮ（本社・大阪市）はオフィス床の区分売却のビジネスモデルを構築したことで知られる大手不動産企業。今回の仙台日興ビル取得については、同社広報関係者は「個別の案件に関して話せることはない」としている。このほか、青葉区中央4丁目のオフィス系テナントビルは、国内大手損保会社系投資法人が取得するに至っている事例もある。

青葉通沿いに建つ仙台日興ビル

都市の個性磨いて投資誘導を

首都圏同様に一見、活況を呈する仙台圏の事業用不動産売買市場だが足元では不安要素も垣間見える。大手オフィス仲介業者の独自調査による仙台市内のオフィスビル（独自基準以上の規模等を調査対象）の平均賃料は昨年初期時点で約1万1500円（坪当たり）。地方4大都市（札幌、仙台、広島、福岡）の中で仙台の賃料水準が一番低く、人口規模が半分以下の金沢市より若干高かったという。支店経済の街と言われ続ける一方で、新幹線の高速化に伴い時間的距離が縮まり首都圏から日帰り圏内となっていることに加え、首都圏などから全国規模にビジネスエリアを拡大しようとする企業幹部の視点で見たときに他都市と比べ「都市の魅力」に見劣り感があるとの指摘もある。歴史的建造物や周辺エリアを含む観光名所の少なさが交流人口増加の阻害要因に映り、「都市の活力に欠ける印象を持たれがちだ」というものである。

建築費高騰等の影響で足踏みを続けながらも、複数の都心再構築プロジェクトが模索されている仙台市中心部。「リトルＴＯＫＹＯ」とは一線を画し、地元に立脚する者により考えられる際立った個性が輝き、それに導かれる投資がそちらこちらで渦巻いているような躍動感がもう少しあってもいい。