

月刊プロパティマネジメント Property management

別冊

14都市・34社の地元有力企業に直接取材

2025

地方不動産

賃貸・売買動向

J-REIT 売買取引一覧(2024年5月~2025年4月)

主用途	物件名(取得)	銘柄	取得額(百万円)	CR
オフィス	仙台MTビル	MTR	1,560	4.4%
医療施設	支倉メディカルビル	EJR	1,400	4.5%
住居	TLRレジデンス仙台東	TLR	1,350	4.0%
住居	グランカーサ仙台晩翠通	DLI	1,251	3.9%

主用途	物件名(売却)	銘柄	売却額(百万円)	CR
住居	ウエストパーク支倉	DLI	2,200	4.3%
オフィス	仙台日興ビル「一部売却」	TLR	1,290	4.0%
オフィス	仙台日興ビル「売却」	TLR	1,290	4.0%
住居	KDXレジデンス一番町	KDX	763	4.6%
住居	willDo上杉3丁目	DLI	732	4.6%
住居	プライムアーバン八乙女中央	NMF	511	4.9%
住居	willDo高砂	DLI	467	4.3%
住居	プライムアーバン長町一丁目	NMF	-	4.8%



市場は横ばい傾向

【市況感】薄日

賃貸市場は、仙台市中心部で稼働率89%。成約賃料は横ばいです。市場に新築物件が増加し、オーナーは賃料向上より稼働安定を重視する傾向。入居者需要は、仙台駅至近では学生や社会人などの単身者、地下鉄沿線ではファミリーやDINKsに集中しています。

そのほかの傾向として、木造や鉄骨造の新築が増加しています。建築費高騰の影響ですが、RC造を好んできた入居者にどれほど競争力を発揮できるか注視されます。

売買市場について、仙台圏での取引件数は23件、金額は約293億円と双方とも例年

通り(2025年4月現在)。買主はJ-REITや不動産ファンドが7割で、首都圏の物件不足から東北に投資エリアを拡張しています。売主は地元の事業者や個人が中心。資産インフレを受け、売り意欲を強めています。

【注目エリア】仙台駅東口

仙石線沿線で住宅の需要が伸びています。当社(ナカリグループ)が「榴ヶ岡」駅至近で2025年1月に竣工した賃貸マンション(1R~1DK・80戸)は、新築ながら“欲張らない”賃料設定により竣工後1か月で満室となりました。オフィスやホテルの供給で大きな人流増加が期待できそう。

アセットブレインズ仙台ネットワーク



佐々木 正之 氏
事務局長

【企業特色】

地元のシンクタンクとして情報を発信する非営利の資産活用コンサルタント組織。米穀事業を行うナカリグループの不動産AM会社、ナカリエステートが母体。グループでは約20棟・800戸の収益不動産を保有する。



全グレードで稼働改善

【市況感】晴れ

賃貸市場は、仙台駅西側の青葉通一番町、広瀬通、南町通のオールグレードで稼働が改善。賃料は安定傾向です。新築ビルは順調に空室を消化していることが多く、賃料は坪2.0~2.3万円。既存ビルは稼働率95%で賃料は坪1万円が相場となります。テナントニーズは士業・フリーランス(10坪程度)と大手企業支店(100坪以上)が強く、オフィスの集約と、立地、建物、執務環境の改善を求める動きが現れています。

一方で、築古ビル(築40年以上)では近年積極的に改修を実施し、収益のアップサイドを狙うオーナーが増加。賃料を坪5,000

~6,000円から1万円以上に引き上げる事例も出てきました。

売買市場は、中小ビルで3~5億円/棟の取引が中心。表面利回りは新築で4~5%、それ以外では6%の水準です。顔ぶれは地元の不動産会社、事業会社が大半です。

【注目エリア】青葉通

大規模商業施設「読売仙台ビル」や百貨店「藤崎」をはじめ、複数の再開発計画が進行中。大規模なオフィス、商業施設、ホテルが供給され、エリアインフラの充実が期待されます。オフィスは中心部への移転ニーズを拾い、より一層の賃料上昇が見込めそう。

オフィスメディア



佐藤 公紀 氏
仙台店 店長

【企業特色】

仙台市内で不動産の賃貸/売買仲介、建物管理を展開する。管理実績はオフィス・倉庫59棟、賃貸住宅37棟・600戸。長期的なストック収益の確立を目指し、オフィス・賃貸住宅の自己取得を推進中。