

2020年1月以降 仙台市内の主な不動産取引状況(変更登記確認済のもの)

種別	名称	所在地	延床面積(㎡)	権利内容	取引先	区分	備考
土地	売地	青葉区中央4丁目	約660		個人	デベロッパ	
オフィス	Iビル	青葉区本町1-6-23	435.03	SRC10/1F 2,526	不動産会社	法人	
オフィス	Sビル	青葉区一番町2-8-12	762.22	(RC9F)	法人	法人	
オフィス	Mビル	青葉区中央1-6-28		S8F	法人	法人	信託
マンション	Rビル	青葉区国分町2-2-8		SRC9/1F 38戸	ファンド会社	法人	信託
マンション	Kマンション	泉区市名坂字石止45-2	1,591	RC5F 2,335	リート	ファンド会社	信託
商業ビル	Mビル	青葉区中央2-2-24	347	S4F 1,186	不動産会社	リート	信託
商業ビル	Mビル	青葉区中央3-6-8		S,RC8/1F 5,735	法人	ファンド会社	会社M&A

2020年の年初から3月末にかけての仙台圏の不動産市場では、昨年から動きに引き続き活発な売買取引が行われていたことが、資産活用をサポートす

仙台都市圏の事業用不動産取引市場

新型コロナウイルスの影響でCRE戦略の意識向上へ

1月から3月末にかけては好調維持

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・仙台市泉区上谷刈佐々木正之事務局長)の調査で分かった。ただ、4月以降、新型コロナウイルスの影響で投資環境は大きく変化していて、今後、収束までに時間が掛かるようだと市場全体が低迷する懸念がある。

仙台市都心部を中心に概ね売買金額3億円以上の取引規模で、ことし1月以降に所有権移転の変更登記が確認できたものだけを別表にまとめた。このほかにも同様の取引規模で契約締結が完了したと見られ、決済予定(未登記)であるものが10数物件あることも同ネットワークの調査で判明している。

自社ビル建設が有力視されるものも

表中では、南町通沿いに面する老朽ビルを、大手空調機器メーカー系の商社が取得し、自社のCRE(企

業不動産)戦略に基づき、既存ビルを解体した後に、支店ビル機能を中心とした新施設を建設することが有力視されるものなどが目を引く。信託表記のある案件のうち2件は、実質的な所有権に近い信託受益権を米国系生命保険会社の日本法人が保有に至ったと見られ

ている。このほか、会社M&Aの表記のあるものは、JR仙台駅に近い南町通沿いの商業ビルで、ファンド会社が前所有者企業を会社売却する形で取得したものの。これから、以前遊技場が撤退した後、未入居となつている低層部へのテナント誘致を本格化させるものと見られる。

同ネットワークの佐々木事務局長は、「契約済みの案件が無事に決済できれば、昨年第4四半期と比較して件数、金額ともにこれを上回るのではないかと推測する一方、新型コロナウイルスの影響で「地元中小企業などの中で、元々、廃業のタイミングを思い巡らせていたり、後継者不在など事業承継等について課題を抱えていた経営者らがこれからの業績悪化が顕在化する前に社業を停止し、不動産の売却を含めた保有アセットの戦略的見直しを加速させることも考えられる」とも話す。さらに、「災害や疫病など不測の事態発生頻度が増す時代にあつて、手元にキャッシュを残すための遊休不動産の処分や、本業の業績が下降した際でも安定した賃料を収受出来る収益不動産の保有などCRE戦略に対する意識がいつそう高まってくる」との見方も示している。