

『仙台圏の事業用不動産取引市場』

2021年1～8月末 仙台市中心部を中心とする主な不動産取引事例(所有権移転登記簿記録のもの)
(アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

種類	名称	所在地 (住居表示)	土地面積 (㎡)	建物(構造・戸数、 延べ面積=㎡)	売却区分	買区分	登記変更日 (月)
オフィスビル	Hビル	青葉区国分町1-7-18		RC7F	不動産会社	法人	1月
マンション	Aマンション	若林区五橋3-4-14	1706	(既存施設解体利用)	不動産会社	デベロッパ	1月
土地	土地	青葉区二日町4-9	350		デベロッパ	不動産会社	1月
マンション	Bマンション(2棟)	青葉区米ヶ袋3-1-13	524	RC11Fと5F831	デベロッパ	法人	1月
土地	土地	青葉区国分町1-7-4	798		デベロッパ	ファンド会社	2月
商業ビル	M店	青葉区一番町3-2-17	661		個人	法人	2月
商業ビル	Sビル	青葉区一番町3-5-16	212		法人	法人	2月
マンション	Sレジデンス	宮城野区榴岡3-5-3	393	RC10F 72戸2317	デベロッパ	法人	2月
オフィスビル	Tビル	宮城野区名掛201-2		S7F 1196	法人	不動産会社	2月
土地	土地	青葉区本町3-1-10	672		法人	デベロッパ	3月
土地	土地	泉区泉中央1-23-1	781		個人	デベロッパ	3月
土地	土地	青葉区堤通南宮町3	約1000		個人	デベロッパ	3月
土地	土地	青葉区春日町1-3	約1600		個人	デベロッパ	3月
マンション	Hマンション	青葉区本町1-3-18	272	RC10F 35戸1225	個人	法人	3月
オフィスビル	Cビル	青葉区一番町2-3-10	715	SRC8 / 1F5943	法人	不動産会社	3月
商業ビル	Vビル	青葉区昭和町6			法人	法人	3月
マンション	Rレジデンス	青葉区支倉町2-43	260	RC9F 32戸856	不動産会社	法人	3月
商業ビル	Sビル	青葉区中央2-7-11	436	S4 / 1F1345	不動産会社	不動産会社	4月
商業ビル	C店舗(跡地)	泉区泉中央4-1-6	約1400		個人	個人	4月
商業ビル	D店舗	青葉区台原1-7-40	8825	9236	法人	法人	4月
オフィスビル	Pビル	泉区泉中央1-28-22	1886	SRC4 / 1F3604	デベロッパ	法人	4月
土地	土地	青葉区昭和町73-1	2714		個人	デベロッパ	5月
オフィスビル	Eビル	青葉区片平1-5-20		RC6F	法人	不動産会社	5月
マンション	Gマンション	青葉区片平1-1-1	276	RC10F 144127戸	法人	不動産会社	5月
マンション	Mマンション	太白区長町南2-12	1081	RC8F 2247	個人	不動産会社(個人)	6月
商業施設	M店舗	若林区六丁の目中町27-10	2681		法人	不動産会社	7月
商業ビル	R店舗	青葉区八幡3-1-50		S4 / 1F	Jリート	ファンド会社&不動産会社	7月
オフィスビル	Uビル(館・S館)	若林区卸町3-8-103	1万0600	SRC8 / 1F2万1467	不動産会社	法人	7月
土地	土地	太白区大野田5-22	約3000		法人	デベロッパ	7月
マンション	Sマンション	泉区市名坂字石止45-2	1590	RC5F 40戸	ファンド	Jリート	8月
土地	土地	青葉区一番町1-2-1	522		不動産会社	デベロッパ	8月
土地	土地	青葉区中央4-9-13	975		法人	法人	8月

活発な不動産取引が継続

アセットB調査 仙台圏の事業用不動産取引市場

「コロナの影響で中央資本の投資は低迷

底堅い投資家層の存在が鮮明に
新型コロナウイルスの影響で昨年から低迷状態が続くように見える仙台圏の事業用不動産取引市場。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)の調査では、今年1月からこれまでの市場の趨勢も数字の面では昨年同様、低調な状態が続いていることが判明しているが、一方で不動産への投資意欲

を持つ層が底堅く存在し、売却物件の市場への登場に眼を光らせている状況にあることもうかがい知れる(2面に関連記事)。
アセットブレインズが調査対象としているのは、仙台圏で取引金額がおおむね3億円以上の土地・建物の売買。「把握できているのは全体の取引の中で8割前後」(佐々木事務局長)と見られる中で、1月から8月下旬までに取引が成立し、所有権移転登記が行われた主なものを別表にまと

めた。
同調査を6月末までの上半期に区切ってみると、確認できたのは件数で25件、推定売買取引総額は約214.4億円だった。コロナ前の2019年(同年)は74件で総額は約107.4億円で、新型コロナウイルスの影響を受けた昨年は51件で約61.2億だった。今年の半期終了時点で、金額ベースでは昨年の半分に達していない状況となっている。
佐々木事務局長は「取引が数字的に低調なのは、Jリートやファンドを中心とした中央資本による購入減が大いなる要因。仙台圏で今

上半期にJリートが取得・譲渡したのは0件だった。これらの背景には、コロナ禍の影響で中央資本が投資対象として仙台・東北圏に対する投資優先順位が著しく低下したことに加え、物件不足の影響で仙台圏の収益物件の利回りが低下(価格は上昇)したこと、さらに、オフィスや商業系から住居系(レジデンス)



佐々木事務局長

の優先度が上がり、投資対象が小規模化していることがある」と見ていると話す。さらに、「コロナ対応で金融機関が企業の債務返済に關しリスケ(リスケジュール)対応をしているため、売買対象となる案件が市場に出てこないことに影響を受けている」ともいう。
主な取引事例としては、青葉区八幡町の国道48号沿いで、スーパーマーケットを核とした複合商業施設が土地と建物を分離して、それぞれファンド会社と地元不動産会社に売却した事例などが目立つところ。また、表中にはないが、直近の事例としては、仙台市中心部の東二番丁通と広瀬通の交差点に位置するテナントビルを売却対象として入札が行われ、周辺の取引事例より低い利回りで契約されたと見られるものや、青葉区一番町2丁目の南町通沿いにある地元商社系不動産会社が保有していたテナ

ントビルを地元デベロッパが収益物件として取得したと見られるものなどがある。いずれの案件も取引価額10～20億円と目される比較的高額な案件だが、購入者以外にも取得意欲を持つ複数の法人が検討を行っていたことが関係者の話で判明している。
先月発表された基準地価(7月1日時点)では、仙台市中心部で飲食店が多く立地する青葉区一番町4丁目地区と、東北随一の歓楽街である国分町2丁目地区で、どちらも昨年度まで7～8年度連続で上昇を続けてきた状況が一変して下落に転じ、コロナの影響が商業地の中でも色濃く反映された形となった。
しかし、仙台市の商業地全体で見れば3・7割の上昇と、昨年度(6・9割)の上昇から見れば上昇幅は縮小したものの、依然、都心部を中心に高値安定した状態が続いている。