

仙台・東北圏の最新不動産事情 2019年【概要版】

アセットブレインズ仙台ネットワーク

2020年2月25日

地価動向	7月1日 地価調査	全国の主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続いている（97%の地区で上昇基調） 不動産市況は堅調に推移しており、投資家だけではなく地元事業法人の取得意欲も高く、上昇傾向にある。 仙台市は地下鉄東西線開業やJR 仙台駅周辺の再開発事業の影響により 住宅地で6.0%・商業地で10.5% 上昇した。
登記件数	土地	2019年の登記件数は、 25,526件 で、前年比-2,236件（92%）と減少傾向にある。
	建物	2019年の登記件数は、 4,301件 で、前年比+126件（103%）とほぼ横ばいである。
土地	売買	2019年の取引状況は、 金額266.4億円・21件 となっている。（2018年：498億円・32件）
住宅着工 戸数	総数	2019年の住宅着工総数は、 17,591件 で前年比90%とやや減少傾向にある。（2018年：19,646件）
	新築	2019年の持家確認申請件数は、 5,265件 で前年比90%とやや減少傾向にある。（2018年：5,863件）
	貸家	2019年の貸家確認申請件数は、 7,729件 で前年比83%と減少傾向にある。（2018年：9,272件）
マンション	新築	2018年の供給戸数は、 1,346戸 で（前年比+174戸）、平均価格は 4236.7万円 で（前年比-161万円）
		2019年上期供給戸数は、 643戸 で（前年比+127戸）、平均価格は 4,040万円 で（前年比-129万円）
オフィス	売買	2019年の取引状況は、 金額246.8億円・件数14件 となっている。（2018年：200億円・14件）
	賃貸	2019年の平均空室率は、 4.19% 、平均賃料は 9,197円 で平均空室率は減少傾向にある。
レジデンス	売買	2019年の取引状況は、 金額144.8億円・件数19件 となっている。（2018年：65億円・6件）
	賃貸	2019年12月期の空室率は、 約88% で入居率はじわじわと下落傾向にある。
商業施設	売買	2019年の取引状況は、 金額300.3億円・件数17件 となっている。（2018年：102億円・11件）
	賃貸	仙台駅周辺に人気が集集中しており、駅周辺の開発は今後も続くものと思われる。 テナント出店意欲はピンポイント立地戦略で慎重である。
物流施設	売買	2019年の取引状況は、 金額107.8億・件数2件 となっている。（2018年：145億円・8件） 郊外の物流施設用地を開発型案件として取得する動きがみられる
J-REIT	売買	2019年の宮城県資産総額は 2,583億円・101件 で、東北全体では 3,262億円・134件 となっている。 2019年の東北全体で 取得した物件は、290億円・11件、売却した物件は196億円・13件 となっており、 取得・売却された総額は 486億円・24件 と取引は活発化している。

地価動向

- 2019年度地価公示「国土交通省」毎年1月1日(3月下旬公表)

年度	商業地			住宅地		
	全国	宮城県	仙台市	全国	宮城県	仙台市
2014	-0.5	1.7	3.4	-0.6	2.5	3.1
2015	0.0	2.3	4.2	-0.4	2.3	3.2
2016	0.9	3.2	6.2	-0.2	1.9	3.2
2017	1.4	4.7	9.0	0.0	2.4	4.0
2018	1.9	4.8	8.7	0.3	2.7	4.6
2019	2.8	5.9	10.7	0.6	3.5	5.8

- 2019年度地価調査「都道府県」毎年7月1日(9月下旬公表)

年度	商業地			住宅地		
	全国	宮城県	仙台市	全国	宮城県	仙台市
2014	-1.1	2.0	4.0	-1.2	1.2	4.2
2015	-0.5	2.1	4.9	-1.0	0.6	3.6
2016	0.0	3.4	7.6	-0.8	0.6	4.5
2017	0.5	4.0	8.7	-0.6	0.8	5.2
2018	1.1	4.7	9.9	-0.3	0.9	5.7
2019	1.7	4.9	10.5	-0.1	0.9	6.0

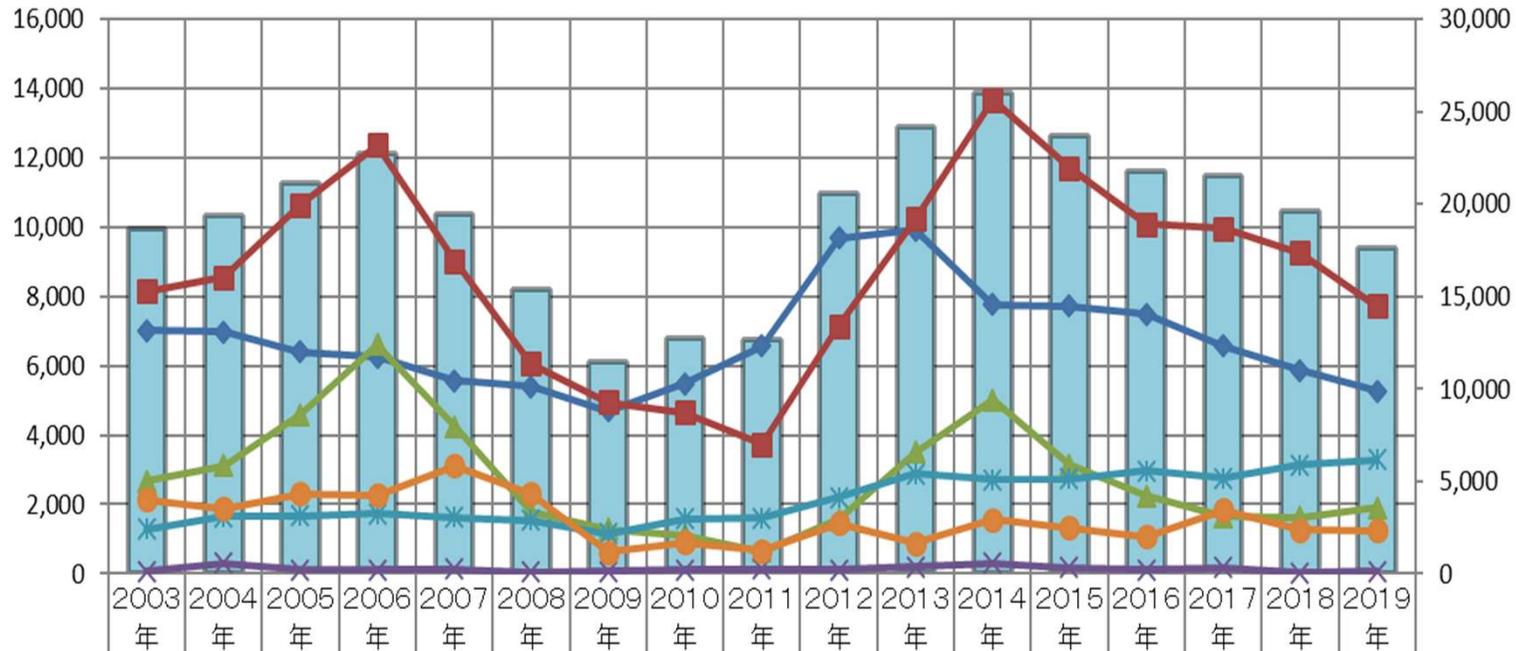
売買による所有権移転登記件数の推移

【法務省統計局】

年	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年	
	土地	建物												
全国	1,157,687	322,851	1,256,749	316,597	1,286,733	333,800	1,290,826	344,970	1,317,096	356,731	1,307,100	353,794	1,310,358	359,062
東北	112,036	8,025	113,975	7,902	104,841	8,028	101,961	96,963	97,542	8,120	96,769	8,324	93,433	8,252
宮城	35,999	4,212	38,417	4,184	31,629	4,224	29,444	4,687	28,274	4,309	27,762	4,175	25,526	4,301
前年比	12,520	40	2,418	-28	-6,788	40	-2,185	463	-1,170	-378	-512	-134	-2,236	126
青森	12,388	540	11,785	510	12,001	565	12,673	531	12,533	503	12,831	513	12,270	504
岩手	18,660	720	19,078	469	15,591	699	14,562	844	12,917	804	12,817	789	12,162	738
秋田	8,809	476	8,612	456	8,886	431	8,924	427	8,783	396	8,987	436	9,743	520
山形	11,252	513	11,398	462	11,528	475	11,770	495	10,904	514	10,067	556	10,708	474
福島	24,978	1,544	23,223	1,521	25,190	1,634	24,588	1,667	24,081	1,601	23,437	1,495	23,054	1,715

戸数

宮城県・新設住宅着工戸数



総数	18,677	19,382	21,171	22,742	19,471	15,375	11,495	12,714	12,700	20,609	24,163	26,039	23,719	21,747	21,580	19,646	17,591
持家	7,025	6,969	6,409	6,245	5,561	5,409	4,689	5,487	6,564	9,685	9,928	7,758	7,729	7,493	6,567	5,863	5,265
貸家	8,159	8,568	10,651	12,384	9,020	6,061	4,962	4,645	3,736	7,140	10,243	13,674	11,708	10,086	9,965	9,272	7,729
内RC	2,671	3,126	4,586	6,623	4,248	1,780	1,288	1,110	648	1,561	3,509	5,012	3,140	2,239	1,655	1,625	1,909
給与住宅	78	304	120	113	134	55	69	108	130	106	205	309	175	110	173	27	75
分譲一戸建	1,288	1,656	1,673	1,731	1,633	1,545	1,162	1,584	1,607	2,203	2,893	2,714	2,738	2,962	2,750	3,145	3,279
分譲マンション	2,127	1,885	2,318	2,269	3,123	2,305	613	890	663	1,460	870	1,559	1,326	1,065	1,841	1,270	1,232

仙台圏・新築分譲マンション市場動向(2019年上期) 【DGコミュニケーションズ】

- 発売戸数: 643戸(前年対比127戸増加)
- 主力価格帯: 4,000万円~4,500万円(前年より増加)
- 平均価格: 4,040.0万円(前年対比129.0万円減少)
- 平均面積: 74.94㎡(22.67坪)前年対比0.51㎡増加)
- 平均坪単価: 178.2万円(前年対比6.9万円増加)

地域	戸数	平均価格
仙台圏	643(+127)	4,040.0万(-129.0万)
青葉区	173(+18)	4,574.0万(-245.2万)
泉区	0	0
若林区	106(+45)	3,925.6万(+493.5万)
太白区	248(+57)	4,063.4万(-238.9万)
宮城野区	54(-25)	4,051.0万(+472.4万)
その他	62(+32)	2,915.2万(+472.4)
初月契約率	63.3%	

(注)カッコ内は前年同期比の増減

市場全体では前年から見られた社会背景を踏まえた商品企画、販売価格、供給エリアの選定など、様々な変化に対応する施策が結果にあらわれたとみられる。供給単価の高い青葉区都心部や太白区の好立地商品が継続供給されるとともに、宮城野区、若林区などの準郊外物件物件の供給増と高価格化が進むカタチで市場が形成された。

■2019年新規供給戸数予想:約1000戸■

● 仙台圏新築物件入居率の推移 ☞ **2019年9月現在:約88.0%**

年 (3月)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 .09
入居率	80%	98%	98%	98%	95%	93%	93%	92%	91%	88%

- 管理会社アンケート:2019年9月 仙台市内賃貸管理会社20店舗(管理戸数計39,167戸)より調査
**2012-2013年が震災特需のピークとすると、約10ポイント下落した。
震災前(2010年80%)に徐々に戻りつつある。**

- 入居率は、2019年3月(89%)より1ポイントダウンの88%となった。
法人・個人ともに動きは例年並みとの声も多かった。

■ 今秋シーズンの傾向

- ①入居率は、昨年9月比、18エリア中、約7割のエリアで横ばい。「泉中央・八乙女」など5エリアで下落
他エリアとの競合が増加傾向、広くアンテナを張ることが重要に
- ②選択肢が広がり、増えた競合物件との魅力比較、アピールポイントの見立て直しが重要に
- ③設備は、この8年間で大きく変化。特に「ネット無料」は、新築物件ではついて当たり前設備に

仙台市内の賃貸市場は中心部でも厳しめの推移へ、需給バランスを見る眼が重要に！
 仙台市内中心部への新築賃貸住宅が増加したことに伴い、需給バランスに影響を及ぼす水準に来ており、顧客の目線は細部に厳しくなり、競争が激化している。
 募集賃料調整、設備更新などを総合的に考慮した、これまでの数年間とは違った意識での対策が必要な状況となっている。

仙台圏のオフィスビル空室率の変化

【三鬼商事(株)】

平均空室率	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
東京	8.91	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55
大阪	11.88	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82
仙台ビジネス地区	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19
駅前地区	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.35
一番町地区	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20
県庁・市役所地区	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73
駅東地区	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41
周辺オフィス地区	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00
新築ビル空室率	58.27	4.31	51.53	0	57.43	0	0	0	0	0
既存ビル空室率	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19
平均賃料(円)	9,167	9,072	9,117	9,117	9,087	9,013	8,968	9,010	9,191	9,197

新規供給⇒2020年(30,524㎡):「仙台花京院テラス(5,600㎡)1月」
 「仙台宮城野ビル(13,724㎡)6月」「新仙台ビルディング(11,200㎡)10月」
 2021年「仙台駅東口オフィス(25,669㎡)3月」「仙台南町通ビル(10,000㎡)7月」

開発動向

仙台圏の開発動向

【青葉区商圈】・大型商業施設開業、地下鉄東西線で吸引力拡大

- 地下鉄東西線開業・13駅13.9km(2015・12) ●仙石線全線開通(2015・5)
- JR仙台駅東西自由通路拡幅・エスパル仙台東館開業(2016・3) 115店舗
- 仙台パルコ2開業(2館体制)(2016・7)84店舗
- ホテルメトロポリタン仙台イースト開業(2017・6)282室14階建て

【宮城野区商圈】・東口と仙台港の進化

- 仙台駅東口開発と駅東区画整理事業
- 仙台うみの杜水族館と商業施設の連携
- 仙台市田子西土地区画整理事業
- 「仙台駅東口オフィス」「仙台宮城野ビル」

【若林区商圈】・東西線開業で激変、地価上昇

- 荒井駅(荒井東33.7ha・荒井西46.8ha・荒井南17.7ha)
- 六丁の目駅(商業施設開業、印刷団地移転)
- 卸町駅(イオンスタイル仙台卸町開業)
- 東北学院大学周辺の地価上昇

【太白区商圈】・あすと長町への集積

- あすと長町(大型商業・業務施設開業)
- ザ・モール長町・ララガーデン長町
- 富沢駅(富沢駅西72.0ha・富沢19.7ha)

【泉区商圈】・泉中央駅周辺に集中

- セルパテラス開業(2016.11)30店舗
- 泉中央駅前81街区開発・区役所建て替え
- 高玉町(西友跡地)カインズホーム・徳洲会

仙台圏の今後の開発動向

- 仙台駅前:「さくらの百貨店」跡地開発 ●仙台駅前:「エデン仙台」開発
- 「東北大学両宮キャンパス」約9.3ha「イオンモール」商業施設、仙台厚生病院、分譲マンション
- 「NHK仙台放送局跡地」開発 ●「仙台市立病院跡地」(東北学院大学取得)
- 仙台市役所建替え計画 ●県民会館建替え計画 ●音楽ホール構想 ●美術館移転
- イオン開発動向:「両宮町」「あすと長町」「卸町」「利府町」■東北大学次世代型放射光施設
- ◆仙台市「せんだい都心再構築プロジェクト」「都市計画マスタープラン」

【ホテル開発動向】

- 「ダイワロイネットホテル仙台一番町」124室(2020年3月開業予定)
- 「仮)変なホテル仙台」150室(2021年夏開業予定)
- 「御宿野乃仙台」125室(2021年春開業予定)
- 「R&Bホテル仙台駅東口」195室(2020年4月開業予定)
- 「ホテル京阪仙台」201室(2020年夏開業予定)
- 「ホテルグランパハ仙台セレクト」150室(2020年夏開業予定)
- 「ホテルリブマックス仙台国分町」?室(2020年12月開業予定)

【予定物件】

- ◆「中央4丁目計画」 ◆「中央4丁目計画」 ◆「名掛丁計画」
- ◆「本町2丁目計画」 ◆「国分町2丁目計画」

2020/2/25

アセットブレインズ仙台ネットワーク

28

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況 (2019年12月31日現在)

仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況(2019年12月現在)

【アセットブレインズ調査】

種類/年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	
件数	土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	16	26	32	45	21	28
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	19	30	6	8	19	26
	ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	16	26	14	20	14	19
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	6	10	11	15	17	23
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	2	3	3	5	8	11	2	3
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	1	1	1	1
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0
	合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	62	100	72	100	74	100
単位:億円	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	
金額	土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	150.90	16	176.90	21	498.14	47	266.38	25
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	157.57	18	65.28	6	144.79	13
	ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	353.70	41	200.51	19	246.80	23
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	48.70	6	102.70	10	300.35	28
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	12	145.40	14	107.80	10
	ホテル	0	0	0	0	0	0	0	0	12.80	1	14.40	2	44.00	4	8.50	1
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	25.98	3	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	合計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	932.72	100	852.72	100	1056.03	100	1074.62	100

前年同時期比較

2018年12月・事業用不動産取引状況【単位:億円】										
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】					
種類	件数	構成比	単位 億円		宮城県	金額	件数	青森県	金額	件数
			金額	構成比						
土地	32	45.0	498.14	47.0	465.41	40	8.0	1		
マンション	6	8.0	65.28	6.0						
ビル	14	20.0	200.56	19.0						
商業施設	11	15.0	102.70	10.0						
物流施設	8	11.0	145.40	14.0						
ホテル	1	1.0	44.00	4.0						
その他	0	0.0	0.00	0.0						
合計	72	100.0	1056.03	100.0	1056.03	72				
【売主・買主別内訳】										
売主					買主					
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比		
J-REIT	3	4.0	97.81	9.0	6	8.0	176.38	17.0		
ファンド会社	7	10.0	189.58	18.0	4	5.0	119.60	11.0		
デベロッパー	4	5.0	19.04	2.0	14	20.0	178.84	17.0		
不動産会社	18	25.0	143.60	14.0	21	29.0	167.01	16.0		
法人	26	36.0	497.80	47.0	26	36.0	407.20	38.0		
個人	14	20.0	108.20	10.0	1	2.0	7.00	1.0		
合計	72	100.0	1056.03	100.0	72	100.0	1056.03	100.0		
不動産関係取引	32	44.0	450.03	43.0	45	63.0	641.83	70.0		
信託受益権取引	12件(17%) 316.39億円(30%)									

2019年12月・事業用不動産取引状況【単位:億円】										
【種類別内訳】					【買主地域別内訳】					
種類	件数	構成比	単位 億円		宮城県	金額	件数	青森県	金額	件数
			金額	構成比						
土地	21	28.0	266.38	25.0	313.7	30	0	0		
マンション	19	26.0	144.79	13.0						
ビル	14	19.0	246.80	23.0						
商業施設	17	23.0	300.35	28.0						
物流施設	2	3.0	107.80	10.0						
ホテル	1	1.0	8.50	1.0						
その他	0	0.0	0.00	0.0						
合計	74	100.0	1074.62	100.0	1074.62	74				
【売主・買主別内訳】										
売主					買主					
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比		
J-REIT	11	15.0	178.89	16.0	9	12.0	208.40	19.0		
ファンド会社	7	10.0	161.01	15.0	12	16.0	143.84	13.0		
デベロッパー	7	10.0	149.00	14.0	10	14.0	148.08	14.0		
不動産会社	18	24.0	173.77	16.0	13	18.0	118.50	11.0		
法人	26	35.0	328.95	31.0	29	39.0	427.80	40.0		
個人	5	6.0	83.00	8.0	1	1.0	28.00	3.0		
合計	74	100.0	1074.62	100.0	74	100.0	1074.62	100.0		
不動産関係取引	43	58.0	662.67	62.0	44	59.0	618.82	58.0		
信託受益権取引	25件(34%) 486.04億円(45%)									

仙台圏の事業用不動産取引状況（2019年12月現在） 【アセットブレインズ調査】

1. 仙台圏の事業用不動産取引状況の推移

■ **2019年12月現在:取引件数 74件(前年72件)、取引金額 1074.62億円(前年1056.03億円)**

■ **前年同期対比 : 取引件数 +2件(104%)、取引金額 +18.59億円(102%)**

● 物件不足との感覚が強いが取引件数、取引金額とも前年より増加しており好調さを継続している。

■ 種類別内訳: マンション・商業施設の取引件数、金額が増加している。

反面、土地・物流施設の取引件数が減少している。(土地32件→21件)→物件不足

2. 売主・買主別の内訳

■ 売主: 不動産関連会社の売主が増加(32件→43件) = 「売れどき」売却時期のタイミング等が影響

■ 買主: 一般法人の購入意欲が旺盛で増加している(26件→29件) = 潜在的な購入層の登場

※ **J-REITの取得・売却が活発化(取得9件208億円・売却11件179億円) 合計20件388億円**

■ **信託受益権取引が増加している(件数25件、全体の34%・金額486億円、全体の45%)**

3. 今年の特徴

■ 10億円以上の取引件数が33件あり全体の45%を占めている。→買主は首都圏関係者が大半

■ 本データに反映されない3億円未満の物件の成約が減少している。背景には金融機関の融資環境の厳格化が影響しており、物件がだぶついている状況にあり、当面継続するものと思われる。

4. 今後の見通し

■ 絶好な売却時期だと判断している売主と、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-REIT・ファンド法人と、地元の潜在的な優良法人の購入意欲が相まって、取引市場は活発化すると予想される。

金融緩和政策が続くかぎり、投資家は不動産投資に向かっていく。価格上昇により投資対象としての魅力は薄れているが、安定資産形成や相続対策としての需要は底堅い。不動産投資市場は“潮目が変わりつつ状況”にあると思われ売買のタイミングは、金融動向等を踏まえた見極めが重要となる。

取引情報（種類別） 2019年

【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・その他：E

【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

NO	種類	名称	所在	規模	売区分	買区分
1	L	売地(立町)	青葉区立町19-5	1740.66㎡	P	D
2	L	売地(国分町1)	青葉区国分町1-7-4	798.24㎡	C	E
3	L	売地(一番町4)	青葉区一番町4-2-9	854.04㎡	C	C
4	L	売地(本町2)	青葉区本町2-6-23	304.5㎡	E	C
5	L	売地(上杉1丁目)	青葉区上杉1-3	352.8坪	D	C
6	L	売地(台原5丁目)	青葉区台原5-407-1	4929.36㎡	E	D
7	L	売地(茂麻)	太白区茂麻	1万坪	C	C
8	L	売地(田子西2)	宮城野区田子西2	6000坪	C	C
9	L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-320-1	301.9㎡	E	D
10	L	売地(八本松2)	太白区八本松2	2024.15㎡	E	C
11	L	売地(卸町)	若林区卸町4-8-5	6861.22㎡	C	C
12	L	売地(西中田4)	太白区西中田4-2	1000坪	P	D
13	L	売地(あすと長町3)	太白区あすと長町3-1-2	16297.31㎡	D	C
14	L	売地(春日町)	青葉区春日町11-4	706.84㎡	C	C
15	L	売地(車町)	宮城野区車町102-8	641.39㎡	C	D
16	L	売地(北目町)	青葉区北目町6-1	536.39㎡	C	D
17	L	売地(六丁の目南町)	若林区六丁の目南町9-1	約1000坪	C	C
18	L	売地(多賀城市宮内1)	多賀城市宮内1-73-2	21915.09㎡	D	C
19	L	売地(南町通り)	仙台市中央3-8-1	1508.19㎡	P	D
20	L	売地(卸町2丁目)	若林区卸町2-1-9	約2000坪	C	D
21	L	売地(長町6丁目)	太白区長町6-836-9	2278.43㎡	E	C
22	MS	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉1-3-25	RC10F	J	C
23	MS	コンフォート上杉	青葉区上杉6-8-35	RC10F	E	C
24	MS	ドミニ小田原	宮城野区小田原1-3-3	RC8F・78戸	F	J
25	MS	山谷物産ビル	青葉区上杉1-7-1	RC6F	C	C
26	MS	サンシャイン菊平ビル	若林区新寺2-1-10	SRC11F	F	C
27	MS	HF仙台長町レジデンス	太白区長町3-4-20	SRC13F	E	J
28	MS	レジディア榴岡公園	宮城野区原町南目字町144	RC10F	F	J
29	MS	D-ROOMあすと長町Ⅰ～Ⅷ	太白区あすと長町3-1-1	S3F	D	P
30	MS	エルスタンザ八幡	青葉区八幡3-17-20	RC6F	E	C
31	MS	レジディア仙台上杉	青葉区上杉3-3-28	RC14F/92戸	E	J
32	MS	KDXレジデンス仙台駅東	宮城野区鉄砲町西2-3	RC12F	F	J
33	MS	グランマン七福	太白区富沢南2-20-6	RC5F	J	J
34	MS	リビングステーション東仙台	宮城野区新田2-18-25	RC6F	F	J
35	MS	ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3-25-25	RC7F	J	J
36	MS	グリーンパニク小松島	青葉区小松島2-9-5	SRC10F	F	J
37	MS	ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2-22-30	RC5FB1	J	J
38	MS	リビングステーション南仙台	太白区西中田4-3-5	SRC10F	J	J
39	MS	高砂閣式番館	宮城野区高砂1-1-15	S10F	F	J
40	MS	HF仙台本町レジデンス	仙台市青葉区本町2-9-12	RC10F	E	J
41	B	NAIVS仙台ビル	宮城野区榴岡5-12-55	SRC6F	C	C
42	B	宮城第一信金	青葉区中央3-5-17	SRC7FB1	C	C
43	B	MKビル	青葉区一番町2-8-19	SRC8F	F	C
44	B	タケダ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	F	C
45	B	タケダ仙台ビル	青葉区本町2-18-21	SRC8FB1	F	C
46	B	仙台SEビル	青葉区一番町1-5-16	RC7F	D	C
47	B	ICRビル	青葉区南吉成6-6-3	RC3F	C	C
48	B	大木青葉ビル	青葉区二日町9	RC7F	E	C
49	B	仙台南町通ビル	青葉区中央3-6-12	SB18F	E	C
50	B	第二河北ビル	青葉区五橋1-1-10	RC9FB1	E	C
51	B	シエロ仙台東ロビル	宮城野区榴岡4-12-1	S8F	D	C
52	B	仙台興和ビル	青葉区一番町2-4-1	RC15FB2	D	C
53	B	猪飼ビル	宮城野区榴岡2-1-4	RC5F	D	C
54	B	仙信ビル	青葉区中央1-6-27	SRC9FB1	E	C
55	B	OIDビル	青葉区一番町4-2-4	SRC5FB1	C	C
56	B	仙和ビル	青葉区中央2-2-14	S1F	C	C
57	B	ソラブラザ(持分51%)	青葉区花京院1-2-15	S15F	J	C
58	B	イオン仙台中山	泉区南中山1-35-40	SRC4F	C	C
59	B	支倉メディアカルビル	青葉区支倉町1-31	S6F	C	C
60	B	千足屋ビル	青葉区一番町3-6-11	RC8FB1	C	C
61	B	白松がモナカ本舗駅前店	青葉区中央3-1-23	S2F	C	C
62	B	ビルブラザ鶴ヶ谷	宮城野区鶴ヶ谷2-1-15	S1F×6棟	D	C
63	B	ファミリーマート仙台本町通り	青葉区本町通2-36	S1F	E	C
64	B	ニユー国分町ビル	青葉区国分町2-12-1	RC5FB1	E	C
65	B	白松がモナカ中央店	青葉区中央2-1-26	S2F	F	C
66	B	同興ビル	青葉区二日町17-18	RC5F	F	C
67	B	エーピーパーキング	青葉区大町1-2-20	221台	D	C
68	B	東一センタービル	青葉区一番町4-9-18	RC8FB1F	C	C
69	B	仙台東Kビル	宮城野区新田東3-5-2	S3F他	C	C
70	B	510ビル	青葉区本町2-4-8	S5F	C	C
71	B	名取サンキ	名取市杜せきのした5-20-1	S3F他	E	C
72	BR	プロジストパーク仙台泉2	泉区明通3-3-1	RC4F	J	C
73	BR	Dプロジクト仙台南	岩沼市空港南3-2-39	S-2F	J	C
74	H	ユニゾイン仙台	青葉区中央4-8-6	RC7F・246室	F	F

J-REIT・ポートフォリオ

【不動産証券化協会】 単位:百万円

年	銘柄数	物件数	時価総額	資産総額	オフィス	商業施設	住宅	物流施設	ホテル	ヘルスケア	その他
2001	2	44	221,553	358,020	358,020	0	0	0	0	0	0
2002	6	132	502,670	722,957	637,308	57,596	13,013	0	15,040	0	0
2003	10	195	919,622	1,284,927	978,320	232,756	37,711	0	36,140	0	0
2004	15	380	1,780,798	2,077,631	1,390,461	444,282	206,748	0	36,140	0	0
2005	28	747	2,845,628	3,390,317	1,999,786	737,545	575,786	30,145	47,005	0	0
2006	40	1,227	4,949,254	5,399,802	2,980,986	1,109,580	1,053,333	76,076	176,962	2,865	0
2007	42	1,567	5,142,748	6,772,662	3,571,731	1,343,171	1,483,610	148,198	197,216	8,465	20,271
2008	41	1,718	2,655,319	7,443,373	4,151,978	1,470,669	1,372,779	172,065	205,268	8,465	62,149
2009	41	1,768	2,738,072	7,566,706	4,191,243	1,489,672	1,424,731	179,655	212,491	8,465	62,149
2010	35	1,831	3,701,474	7,804,950	4,375,512	1,492,580	1,446,592	209,480	209,600	6,279	64,907
2011	34	1,930	2,932,898	8,348,191	4,686,711	1,593,694	1,540,846	223,520	232,234	6,279	64,907
2012	37	2,084	4,513,211	9,047,213	4,899,005	1,820,471	1,661,227	327,950	229,880	8,789	99,891
2013	43	2,545	7,614,443	11,210,230	5,381,878	2,362,224	1,954,070	1,101,323	283,729	10,769	116,237
2014	49	2,863	10,578,436	12,656,246	6,093,603	2,526,898	2,195,807	1,303,171	362,900	34,942	138,925
2015	52	3,211	10,560,331	13,975,554	6,638,915	2,754,645	2,342,891	1,447,486	544,309	97,393	149,915
2016	57	3,487	12,123,315	15,508,534	7,078,525	2,937,533	2,498,744	1,907,774	825,011	103,671	157,276
2017	59	3,611	11,475,087	16,529,430	7,202,034	3,130,879	2,564,249	2,209,657	1,138,145	122,088	162,378
2018	61	3,900	12,970,262	17,977,723	7,651,665	3,218,243	2,724,693	2,722,741	1,344,359	144,796	171,226
2019	64	4,125	16,438,044	19,126,541	7,929,561	3,367,799	2,767,121	3,079,798	1,595,885	183,696	202,681
J-REIT	64	4,125		19兆1265億	7兆9296億	3兆3678億	3兆0798億	2兆7671億	1兆5959億	1837億	2027億
私募REIT	31	833		3兆3578億	1兆5116億	4178億	5392億	6214億	その他 2677億		
合計	95	4,958		22兆4843億	9兆4412億	3兆7856億	3兆6190億	3兆3885億	1兆5959億	1837億	4704億

宮城県・東北圏のJ-REIT 内訳(2019年12月31日現在)

用途別内訳					取得年度内訳																																										
項目	金額(億円)	%	件数	%	年	金額(億円)	件数																																								
オフィス	971.15	30	23	17	2001	75.44	2																																								
商業	710.79	22	21	16	2002	31.50	1																																								
住宅	572.13	17	52	39	2003	0.00	0																																								
物流	640.81	20	20	15	2004	0.00	0																																								
ホテル	328.89	10	14	10	2005	30.30	2																																								
ヘルスケア	38.34	1	4	10	2006	24.14	2																																								
総合計	3,262.11	100	134	100	2007	111.06	3																																								
県別内訳 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>県名</th> <th>金額(億円)</th> <th>%</th> <th>件数</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>青森県</td> <td>145.70</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>秋田県</td> <td>38.71</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>岩手県</td> <td>244.93</td> <td>8</td> <td>12</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>宮城県</td> <td>2,583.05</td> <td>79</td> <td>101</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>山形県</td> <td>42.50</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>福島県</td> <td>207.22</td> <td>6</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,262.11</td> <td>100</td> <td>134</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>					県名	金額(億円)	%	件数	%	青森県	145.70	5	5	4	秋田県	38.71	1	3	2	岩手県	244.93	8	12	9	宮城県	2,583.05	79	101	75	山形県	42.50	1	3	2	福島県	207.22	6	10	8	合計	3,262.11	100	134	100	2008	67.30	5
					県名	金額(億円)	%	件数	%																																						
					青森県	145.70	5	5	4																																						
					秋田県	38.71	1	3	2																																						
					岩手県	244.93	8	12	9																																						
					宮城県	2,583.05	79	101	75																																						
					山形県	42.50	1	3	2																																						
					福島県	207.22	6	10	8																																						
					合計	3,262.11	100	134	100																																						
					2009	23.20	1																																								
					2010	140.82	12																																								
2011	10.23	2																																													
2012	103.13	7																																													
2013	599.33	17																																													
2014	216.94	15																																													
2015	496.48	16																																													
2016	416.55	13																																													
2017	344.40	12																																													
2018	275.86	13																																													
2019	190.51	6																																													
2020	104.91	5																																													
合計	3262.11	134																																													

全国対比

全国	19.02兆円	4111件
東北	3262.11億円	134件
比率	1.71%	3.25%

2019年 J-REIT・宮城県・東北圏で取得・売却した物件 (12月31日現在)

	契約日	引渡日	投資法人	物件名称	所在	用途	金額(億円)
取得物件	1.29	1.29	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	用途	5.21
	6.04	6.06	日本プロロジスリート	プロロジスパーク仙台東2	仙台市泉区明通3	物流	92.50
	6.06	6.28	タカラレーベン	ドーミーイン盛岡	盛岡市中央通2	ホテル	25.20
	7.31	7.31	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
	8.29	12.19予定	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
	5.27	2020.01.17予定	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4	住宅	10.30
	9.10	2020.03.23予定	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
	9.12	契約日から6カ月以内	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	KDXレジデンス仙台駅東	仙台市宮城野区鉄砲町西2	住宅	13.40
	11.12	11.13	ジャパンエクセレント	仙信ビル	青葉区中央1-6-27	ビル	15.80
	12.09	2020.1.06	インヴィンシブル	アートホテル盛岡	盛岡市大通3-3-18	ホテル	56.43
	12.26	2020.4.24	平和不動産リート	HF仙台北町レジデンス	青葉区本町2-9-12	住宅	10.70
					取得合計(東北)	11	290.03
					取得合計(宮城県)	9	208.40
売却物件	2018.12.25	1.24	ケネディクス・レジデンシャル・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
	2.18	2.19	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
	2018.11.14	4.05	ケネディクス商業リート	ソラプラザ(持分51%)	仙台市青葉区花京院1	商業	30.50
	4.12	8.09	日本リテールファンド	イオン仙台中山店	仙台市泉区南中山1	商業	99.20
	8.3	9.02	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台南	岩沼市空港南3	物流	15.81
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	リビングステージ東仙台	宮城野区新田2	住宅	3.63
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	リビングステージ南仙台	太白区西中田4	住宅	2.22
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	高砂式番館	宮城野区高砂1	住宅	7.57
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3	住宅	2.80
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	グリーンパーク小松島	青葉区小松島2	住宅	4.21
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	3.16
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	グランメゾン七福	太白区富沢南2	住宅	3.00
	11.20	2020.04.01予定	日本賃貸住宅	willDo 西下台町	盛岡市西下台町16	住宅	5.93
					売却合計(東北)	13	196.53
				売却合計(宮城県)	11	179.40	
合計					取得+売却合計(東北)	24	486.56
					取得+売却合計(宮城県)	20	387.80

アセットブレインズ仙台ネットワーク

専門家100名による資産活用コンサルタント組織

アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

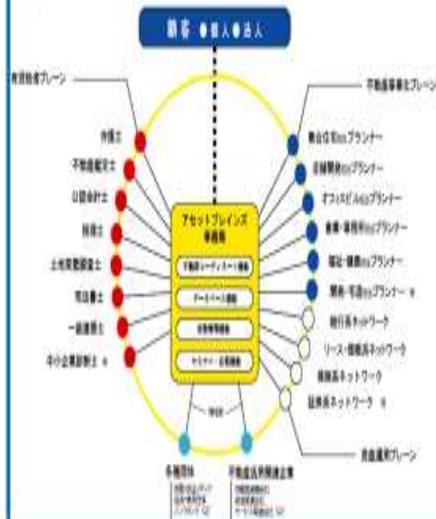
「すべてはお客様とその利益のために」をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング＆コーディネート機構です。フリー＆フェア＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なブレインを有機的にネットワーク、それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●研究組織 平成10年9月設立の「仙台アセットマネジメント研究会」と一体となり、最新の情報と豊富な手法を学び、仙台圏に活用するノウハウの構築に取り組みしています。

●メンバー 現在第一線で活躍中のエキスパート 約50名で組織されており、タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを実施しています。

●会費 年会費 12,000円

●機関図



アセットブレインズ仙台ネットワーク

【仙台アセットマネジメント研究会】

専務局長 佐々木 正之

事務局/〒981-3121 仙台市東区上谷町一丁目7番35号

TEL 022-773-6615 FAX 022-571-6880

HP: <http://www.asset-b.net/>

Mail: asset-b@cauone.net.jp

アセットブレインズ仙台ネットワーク 活動方針

プロジェクトテーマ

A・不動産証券化ビジネス

- 不動産証券化に関する各種データの整備とマニュアル作成
- ① 地方都市における不動産証券化に関する啓蒙活動とセミナーの開催
- ② 東北地区特化型不動産ファンド事業の推進と「みちのくREIT」の設立
- ③ オープンセミナー『不動産ファンドフォーラム仙台』の開催

B・高齢者関連ビジネス

- 民間企業が参入できる高齢者関連ビジネスの研究
- ① 「高齢者の住宅環境と老後の資産運用を考える会」の設立
- ② 健康高齢者のためのシルバーライフプランナーの育成
- ③ 「新・エルダー市場」向け会員情報サービス事業の推進

C・企業支援ビジネス

- CRE(企業不動産)戦略に関する研究とCREマネジメントの推進
- ① 地方都市におけるCRE戦略の啓蒙活動とセミナーの開催
- ② CREマネジメントに関する調査・研究事業及び情報システム開発事業
- ③ 「みちのくCRE研究会」の設立及びCREマネジャーの育成

例会・オープンセミナーの開催

- 会員の知識の向上とネットワーク化を目的として2ヶ月に1回程度「例会」を開催
会員及び関係者からタイムリーなテーマを選択
- 一般法人を対象として、各種団体と提携したオープンセミナーや研修会を開催

【専務局長プロフィール】

佐々木 正之 (ささき まさゆき)

アセットブレインズ仙台ネットワーク 専務局長

株式会社 ナカリエステート 常務取締役

東北学院大学法学部法律学科 1976年卒業

信販会社・リース会社等勤務後、

1989年ナカリエステートグループの不動産事業会社、

株式会社ナカリエステートへ取締役として入社、

1998年「アセットブレインズ仙台ネットワーク」を設立、

同時に研究会組織「仙台アセットマネジメント研究会」を立ち上げる。

プロジェクトテーマを中心として定期的に例会やセミナーを開催、講演会の講師としても活躍中。

【講演・セミナー実績】

『不動産ファンドフォーラム仙台』『不動産市場動向セミナー』『仙台商工会議所不動産部会・理財部会』

『賃貸住宅フェア仙台』『全日本不動産協会』『全国実地建物取引業者協会』『不動産鑑定士協会』

『不動産コンサルティング協会』『日本不動産学会』『不動産証券化協会』『不動産適正取引推進機構』

『金融機関向け研修会』『不動産会社社員研修会』『各種異業種交流会・勉強会』 他

【執筆・取材協力】

『河北新報社』『日本経済新聞社』『建設新聞社』『仙台経済界』『住宅新報社』『全国賃貸住宅新聞社』

『東京商工リサーチ/TSR情報』 『東北ジャーナル』

『総合エコノム/月刊プロパティマネジメント誌』『日経不動産マーケット誌』『週刊ダイヤモンド』 他

『定期レポート』『仙台・東北圏の最新不動産事情』 他

