

不動産再生研究会

平成26年3月3日

主催:一般財団法人 不動産適正取引推進機構

1. 仙台・東北圏の最新不動産事情
2. みちのくREIT構想
3. アセット民活復興プロジェクト

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」

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

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

Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

事務局長 佐々木 正之

インデックス

- I .総 論
- II .地価動向・土地取引の状況
- III .登記件数の推移
- IV .住宅着工戸数
- V .一戸建て市場動向
- VI .マンション市場動向
- VII .居住用賃貸状況
- VIII .オフィス市場動向
- IX .商業市場動向
- X .事業用・投資用不動産動向
- みちのくREIT構想
- アセットブレインズの紹介
- アセット民活復興プロジェクト
- 宮城県復興住宅計画
- 建設コスト高騰問題

I .総論、宮城・仙台圏の不動産市場動向(2014.2)

地価動向	商業地	→	オフィス・店舗市況に一服感が見られ、落ち着いてきており、概ね横ばい基調である。 2013年地価調査は変動率前年比 0.6% となったが下落幅は縮小している。
	住宅地	↗	被災者を中心にした住宅取得ニーズは強い状態にあり、地価は上昇基調である。 湾岸15市町村の状況をみると、 14市町村が上昇し、1市町村が下落している。
登記件数	土地 建物	↗ →	2013年登記件数は 35,999件 で前年より +12,520件(対比153%) と大幅に増加している。 2013年登記件数は 4,212件 で前年より +291件(対比107%) とほぼ横ばいである。
流通市場	戸建て	→	新築・中古とも需要は落ち着いてきており、価格はやや下落気味である。 2013年持家確認申請件数 9,928件 で前年より +243件(前年対比103%) と横ばいである。
	マンション	↗	新築・中古とも売行き好調、在庫も少なく需給は逼迫、価格は上昇基調 2013年新築マンション供給戸数 1,265戸 で前年より 156件(前年対比114%) と横ばいである。
オフィス市場	売 買	→	AクラスビルはJ-REITの投資対象となってきている。5億円程度のビルは、一部自社利用の一般法人と震災特需にて収益向上法人の投資対象となっている。
	賃 貸	→	震災復興関連の需要増加の動きが落ち着いてきている。 2013年12月平均空室率 12.03% (2008年12.74%)震災前と同程度
レジデンス	売 買	↗	震災以降、住宅は逼迫状態にあり、高稼働物件となっていることから幅広い層の投資家の対象となり、物件不足、投資利回り低下の影響で価格は上昇基調である。
	賃 貸	→	住宅需要は安定してきており、賃料水準も高値安定で推移している。 2013年平均入居率 98% と引き続き高いが、一部地域では空室が出始めている。
商業施設	売 買	↗	中心部商店街の商業ビルやビジネスホテルを地元不動産会社が取得している。 J-REITが郊外型SCを2件取得している。
	賃 貸	→	震災復興需要には落ち着き感がみられるが、出店需要は堅調である。 今後の建設ラッシュに向けて仙台圏への労働者流入を受け飲食中心に活況基調。
物流施設	売 買	↗	J-REITが2012年に 2件(22.5億) 2013年に 4件(194.8億) 取得している。 郊外の物流施設用地もデベロッパーにて数件取得の動きがみられる。

Ⅱ.地価動向

- 2013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
2008	3.8	7.0	18.0	1.3	-1.0	1.1
2009	-4.7	-8.1	-9.6	-3.2	-2.7	-1.7
2010	-6.1	-8.3	-9.7	-4.2	-9.7	-2.8
2011	-3.8	-6.5	-7.2	-2.7	-2.9	-2.2
2012	-3.1	-3.9	-3.2	-2.3	-0.7	-0.9
2013	-2.1	0.0	1.3	-1.6	1.4	1.6

- 2013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
2008	-0.8	1.4	12.3	-0.7	-2.1	0.8
2009	-5.9	-8.1	6.7	-1.2	-4.0	-3.0
2010	-4.6	-5.9	-6.1	-3.4	-3.7	-2.2
2011	-4.0	-5.9	-5.3	-3.2	-3.8	-2.2
2012	-3.1	-1.2	-0.6	-2.5	-0.6	0.8
2013	-2.1	0.6	2.1	-1.8	0.7	2.7

平成25年・宮城県沿岸地域の地価動向

地 域	公示地価(1月1日)				基準地価(7月1日)			
	商業地 2012年	商業地 2013年	住宅地 2012年	住宅地 2013年	商業地 2012年	商業地 2013年	住宅地 2012年	住宅地 2013年
気仙沼市	---	-4.0	4.9	4.8	0.3	1.4	0.0	0.6
南三陸町	---	---	---	3.1	---	---	---	1.7
女川町	---	---	6.7	3.1	---	0.0	---	7.1
石巻市	-2.8	2.3	6.0	5.1	6.5	1.3	5.0	4.4
東松島市	-1.0	1.9	-0.8	0.6	8.4	0.5	9.1	0.1
松島町	-4.2	-1.2	-5.6	-1.3	-4.2	-2.1	-1.3	-1.2
七ヶ浜町	---	---	-11.2	8.2	---	---	10.3	9.1
利府町	---	---	3.0	---	0.0	0.2	6.1	9.1
塩釜市	-5.6	-2.6	-1.8	0.3	-1.7	1.7	1.1	2.4
多賀城市	-3.8	-1.9	1.0	1.8	0.0	0.0	1.1	1.6
仙台市	-3.2	1.3	-0.9	1.6	-0.6	2.1	0.8	2.7
名取市	-4.2	-2.8	-1.0	0.8	-1.1	0.0	0.0	1.8
岩沼市	-3.6	-2.8	-1.8	0.1	-3.4	3.3	0.7	0.0
亶理町	-4.5	0.0	-1.5	6.5	0.0	1.8	2.1	5.0
山元町	-4.3	-0.7	-3.8	3.6	---	---	0.0	5.2

地価LOOKレポート【主要都市の高度利用地地価動向報告】国土交通省

県市	行政区	区分	地区	H24.4.1 ～ 24.7.1	H24.7.1 ～ 24.10.1	H24.10.1 ～ 25.1.1	H25.1.1 ～ 25.4.1	H25.4.1 ～ 25.7.1	H25.7.1 ～ 25.10.1
宮城県 仙台市	青葉区	住宅	錦町	→	↗	↗	↗	↗	↗
宮城県 仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	→	→	↘	↘	→	↗
宮城県 仙台市	青葉区	商業	一番町	↘	→	→	↘	→	↗
宮城県 仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	→	→	→	→	→	↗
岩手県 盛岡市	一	商業	盛岡駅周辺	↘	↘	↘	↘	→	↘
福島県 郡山市	一	商業	郡山駅周辺	↘	↘	↘	↘	→	→

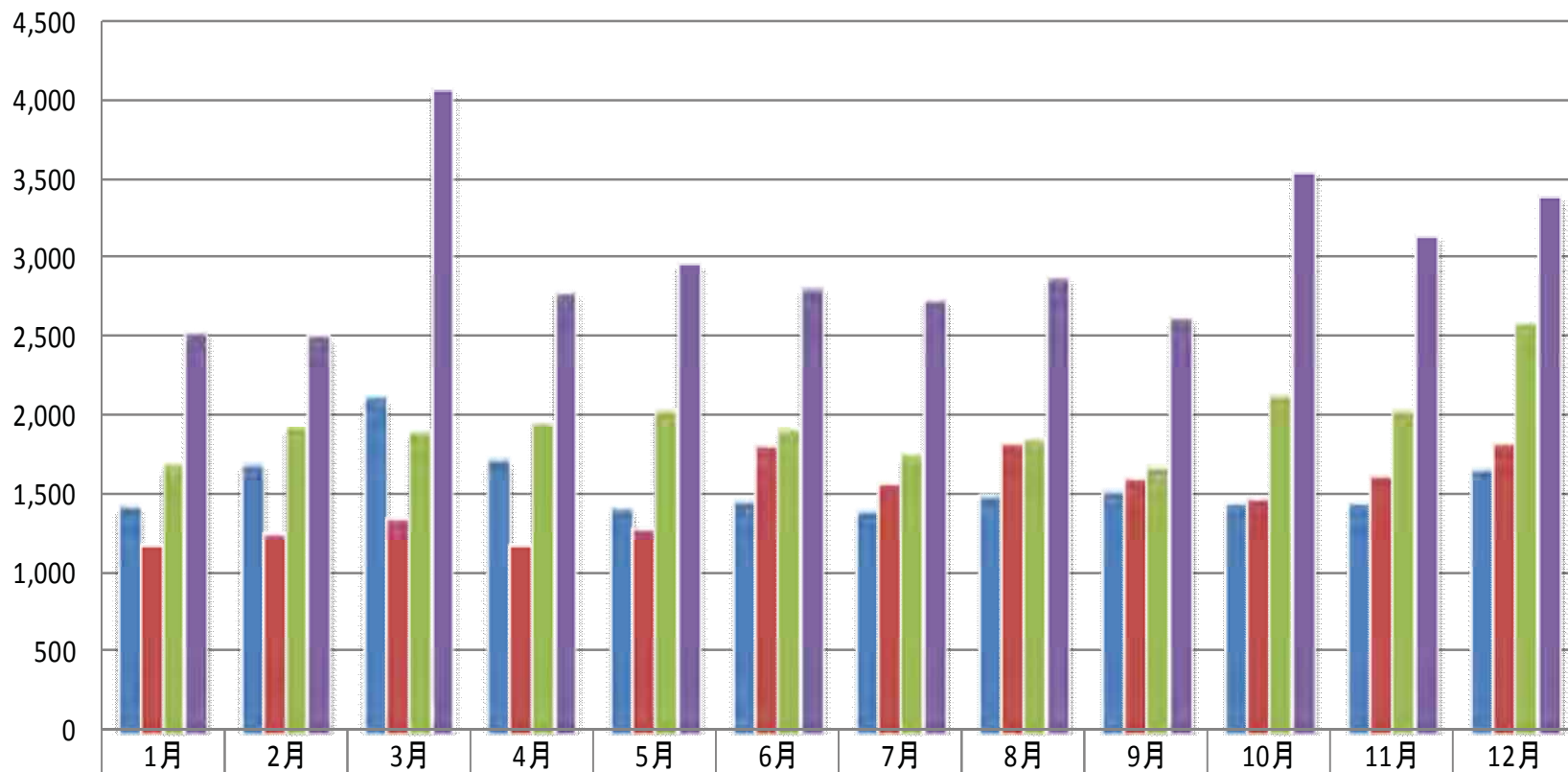
Ⅲ.売買による所有権移転登記件数の推移

【法務省統計局】

年	2010年		2011年		2012年		2013年	
地 区	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物
全 国	1,154,026	308,010	1,136,061	294,319	1,204,101	306,421	1,157,687	322,851
東 北	81,383	7,827	73,772	7,432	86,231	7,869	112,036	8,025
宮 城	18,791	3,726	17,935 (-856)	3,725 (-1)	23,479 (+5,544)	3,921 (+196)	35,999 (+12,520)	4,212 (+291)
青 森	11,632	651	11,398	566	11,488	630	12,338	540
岩 手	10,731	709	10,306	631	11,931	692	18,660	720
秋 田	9,132	513	8,355	430	8,479	464	8,809	476
山 形	11,965	596	10,323	560	10,659	550	11,252	513
福 島	19,042	1,633	15,455	1,520	20,195	1,607	24,978	1,544

『宮城県』 売買による土地所有権移転登記件数

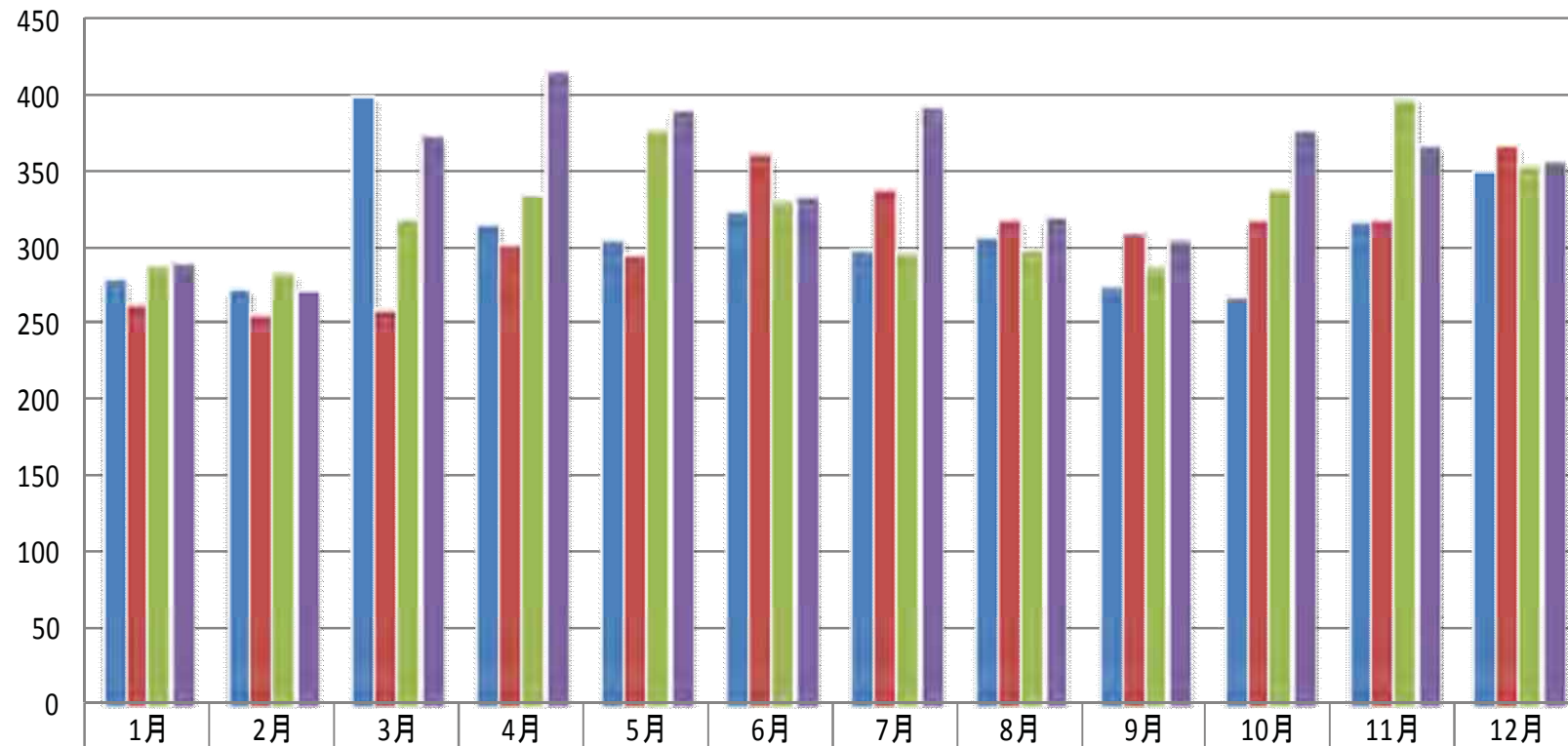
登記件数



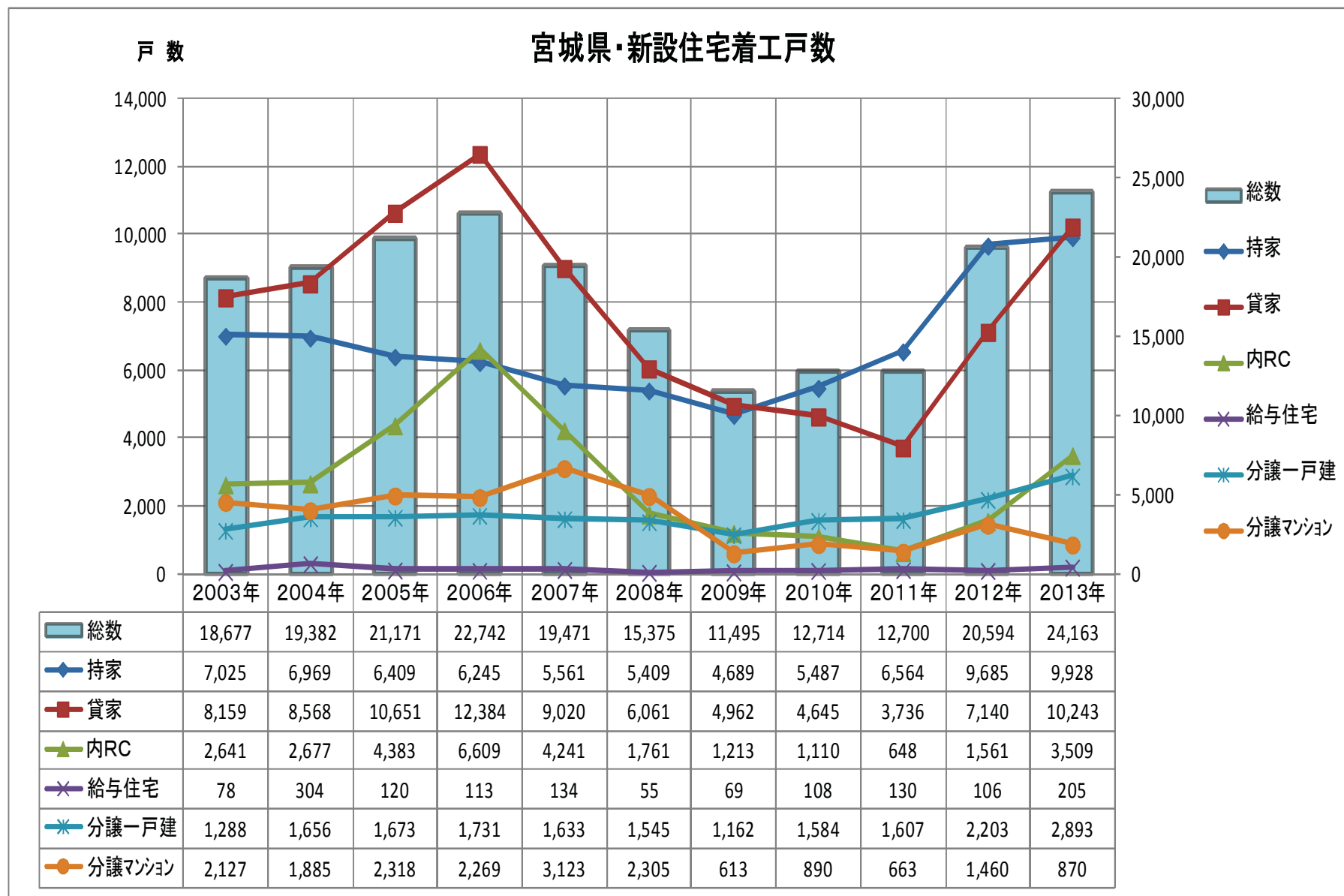
■2010年	1,424	1,701	2,111	1,722	1,408	1,457	1,397	1,492	1,525	1,450	1,436	1,668
■2011年	1,176	1,247	1,349	1,170	1,286	1,801	1,575	1,820	1,607	1,475	1,610	1,819
■2012年	1,692	1,928	1,898	1,968	2,034	1,914	1,758	1,844	1,679	2,135	2,043	2,586
■2013年	2,534	2,504	4,071	2,786	2,970	2,813	2,736	2,876	2,627	3,553	3,145	3,384

『宮城県』 売買による建物所有権移転登記件数

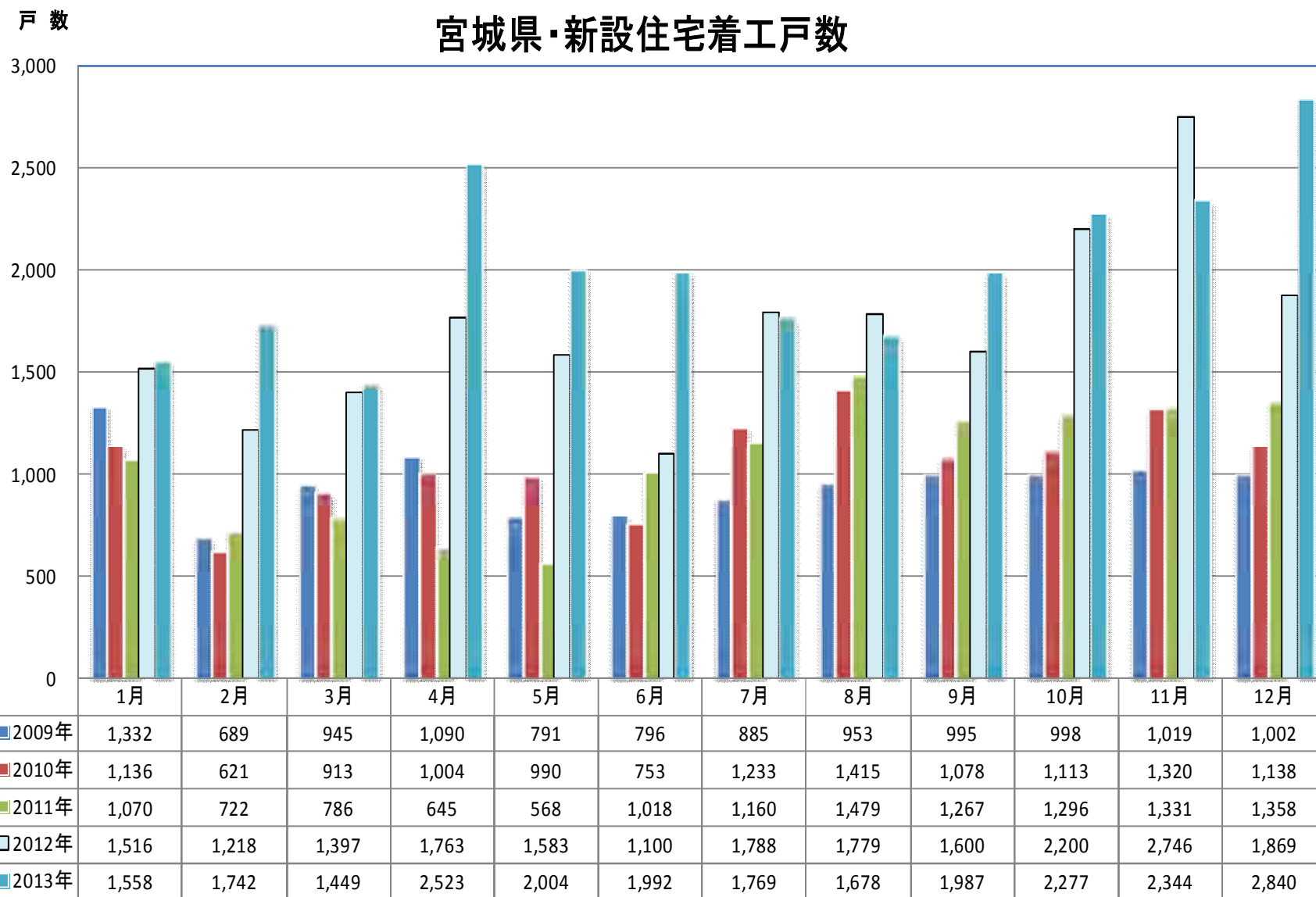
登記件数



IV.住宅着工戸数

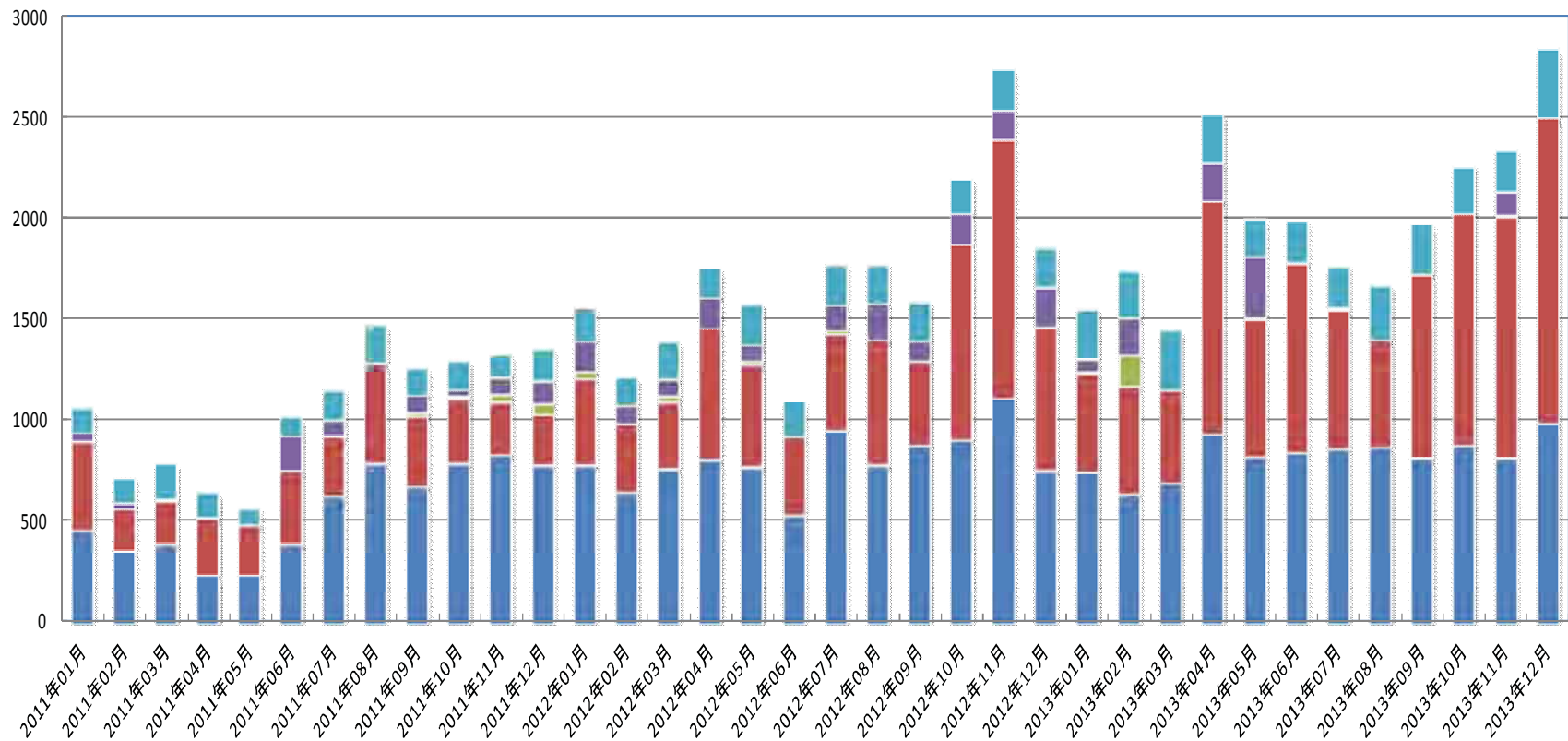


IV-2.新設住宅着工戸数(月度別)



宮城県・利用関係別新設住宅着工戸数

着工戸数



参考資料

宮城県 構造別、建て方別、利用関係別、新設住宅の戸数 【国土交通省・建築着工統計】													
	総 計							貸 家					
年	総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	分譲一戸建	分譲マンション	貸家(戸建、長屋)	貸家(共同住宅)	木造	鉄骨	SRC・RC	その他
2003年	18,677	7,025	8,159	78	3,415	1,288	2,127	1,602	6,557	1,651	2,265	2,641	0
2004年	19,382	6,969	8,568	304	3,541	1,656	1,885	1,946	6,622	1,603	1,911	3,108	0
2005年	21,171	6,409	10,651	120	3,991	1,673	2,318	2,731	7,920	1,764	1,588	4,568	0
2006年	22,742	6,245	12,384	113	4,000	1,731	2,269	2,288	10,096	1,780	1,707	6,609	0
2007年	19,471	5,561	9,020	134	4,756	1,633	3,123	2,093	6,927	1,887	799	4,241	0
2008年	15,375	5,409	6,061	55	3,850	1,545	2,305	2,110	3,951	1,280	910	1,761	0
2009年	11,495	4,689	4,962	69	1,775	1,162	613	2,404	2,558	650	695	1,213	0
2010年	12,714	5,487	4,645	108	2,474	1,584	890	2,121	2,524	664	750	1,110	0
2011年	12,700	6,564	3,736	130	2,270	1,607	663	1,952	1,784	544	574	648	18
2012年	20,594	9,685	7,140	106	3,678	2,203	1,460	3,735	3,405	854	990	1,561	0
2013年	24,163	9,928	10,243	205	3,787	2,893	870	4,232	6,011	1,348	1,150	3,509	4

V.一戸建て市場動向

新築戸建、成約価格・供給戸数(月別)												
単位:万円	2013年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
宮城県価格	2,908.5	3,075.0	2,823.2	2,948.5	2,785.6	2,694.9	2,700.2	2,451.1	2,706.0	2,765.9	2,348.6	2,322.5
仙台市価格	3,092.9	3,152.7	2,949.9	3,027.6	2,935.7	2,995.5	2,949.6	2,907.0	3,035.0	2,900.7	2,722.5	3,070.0
仙台市以外価格	2,478.3	2,647.5	2,386.7	2,735.0	2,260.0	2,274.0	2,263.8	2,016.9	2,084.4	2,322.9	1,893.5	1,914.8
宮城県戸数	20.0	26.0	40.0	33.0	36.0	48.0	44.0	41.0	52.0	30.0	51.0	51.0
仙台市戸数	14.0	22.0	31.0	29.0	28.0	28.0	28.0	20.0	34.0	23.0	28.0	18.0
仙台市以外戸数	6.0	4.0	9.0	4.0	6.0	20.0	16.0	21.0	18.0	7.0	23.0	33.0
中古戸建、成約価格・供給戸数(月別)												
宮城県価格	2,015.4	1,945.2	1,987.2	2,083.8	1,923.4	1,887.3	2,083.7	2,093.2	1,891.6	2,344.9	2,037.3	2,044.4
仙台市価格	1,910.9	2,053.8	2,173.3	2,222.8	2,071.1	2,027.4	2,269.8	2,161.0	1,955.8	2,690.5	2,130.9	2,283.0
仙台市以外価格	2,290.7	1,769.5	1,689.5	1,924.3	1,620.7	1,717.8	1,686.0	1,905.6	1,778.2	1,953.3	1,850.2	1,707.1
宮城県戸数	40.0	55.0	65.0	58.0	61.0	84.0	69.0	64.0	83.0	64.0	84.0	70.0
仙台市戸数	29.0	34.0	40.0	31.0	41.0	46.0	47.0	47.0	53.0	34.0	56.0	41.0
仙台市以外戸数	11.0	21.0	25.0	27.0	20.0	38.0	22.0	17.0	30.0	30.0	28.0	29.0

VI.分譲マンション市場動向 新築マンション動向

【(株)DGコミュニケーションズ】

	2010年	2011年	2012年	2013年	前年比	前年比率+
供給戸数	1,134戸	674戸	1,106戸	1,265戸	+159戸	114.3%
契約戸数	956戸	657戸	1,037戸	1,167戸	130戸	112.5%
平均価格	2,956.9万	3,122.9万	3315.5万	3,559.0万	+243.5万	107.3%
平均面積	80.69m ²	76.98m ²	77.34m ²	76.11m ²	--1.23m ²	98.4%
平均坪単価	121.1万	134.1万	141.7万	154.5万	+12.8万	109.0%
初月契約率	57.5%	79.1%	72.2%	75.9%	+3.7%	105.1%

仙台圏供給数の推移											
年	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
新築供給戸数	2,224	1,757	2,412	1,953	2,099	1,870	1,150	1,134	674	1,106	1,265
中古成約戸数	666	764	720	779	809	904	913	923	947	967	

〈 2014年供給予想、約1,200戸 〉

VI-2. 仙台市5区の市場動向

項目	供給戸数(戸)					平均価格(万円)				
地区	2010年	2011年	2012年	前年比 増減戸数	2013年	2010年	2011年	2012年	前年比 増減価格	2013年
仙台全域	1134	674	1106	159	1,265	2,967.9	3,153.0	3,360.2	224.1	3,584.3
青葉区	620	349	524	28	552	3,007.7	3,299.3	3,737.7	305.5	4,043.2
泉 区	77	93	109	-28	81	3,067.4	2,930.4	2,803.9	482.0	3,285.9
若林区	44	47	15	84	99	3,810.4	3,206.3	3,176.0	-156.6	3,019.4
太白区	249	108	297	-26	271	2,737.4	2,938.8	3,105.8	-5.3	3,100.5
宮城野区	122	54	93	141	234	2,869.3	2,972.2	2,727.2	677.3	3,404.5
その他	22	23	68	-40	28					

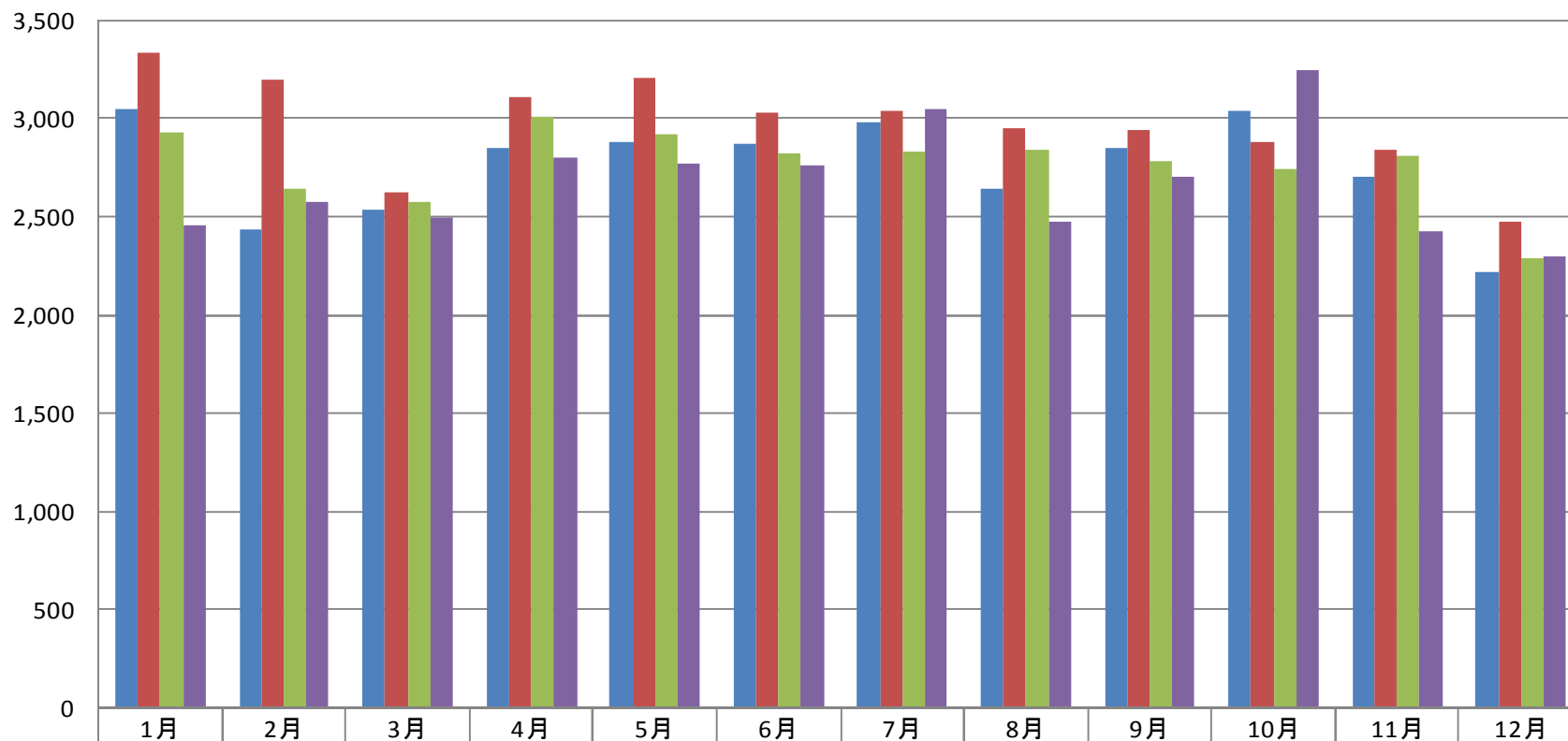
参考資料

新 築 戸 建／成約価格・供給戸数										
単位: 万円	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-12月
宮城県価格	2,526	2,540	2,511	2,510	2,562	2,315	2,133	2,491	2,914	2,668
仙台市価格	2,934	2,604	2,594	2,547	2,593	2,361	2,300	2,730	3,056	2,997
宮城県戸数	106	220	187	242	220	281	437	316	296	472
仙台市戸数	87	188	147	200	179	215	263	218	228	303
中 古 戸 建／成約価格・供給戸数										
宮城県価格	1,924	2,505	1,850	1,855	1,783	1,660	1,655	1,760	1,824	2,023
仙台市価格	2,043	1,991	1,980	1,991	1,909	1,758	1,528	1,909	1,968	2,061
宮城県戸数	720	557	728	751	729	725	756	816	727	797
仙台市戸数	505	497	483	500	487	466	515	497	461	499
新築マンション供給戸数と中古マンション成約戸数										
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年上期
新築MS供給戸数	1,757	2,412	1,953	2,099	1,870	1,150	1,134	674	1,106	606
中古MS成約戸数	764	720	779	809	904	913	923	947	967	577
新築マンション供給と中古マンション成約の価格・坪単価の推移										
新築供給平均価格	2,656	2,605	2,780	3,117	3,073	3,185	2,957	3,123	3,316	3,472
新築供給平均坪単価	113	110	115	125	130	132	121	134	142	153
中古成約平均価格	1,114	1,159	1,145	1,105	1,267	1,193	1,165	1,215	1,458	1,717
中古成約平均坪単価	54	57	55	59	60	56	55	57	68	80

不動産流通機構実態調査(売り物件の登録数) 【(財)不動産流通近代化センター】

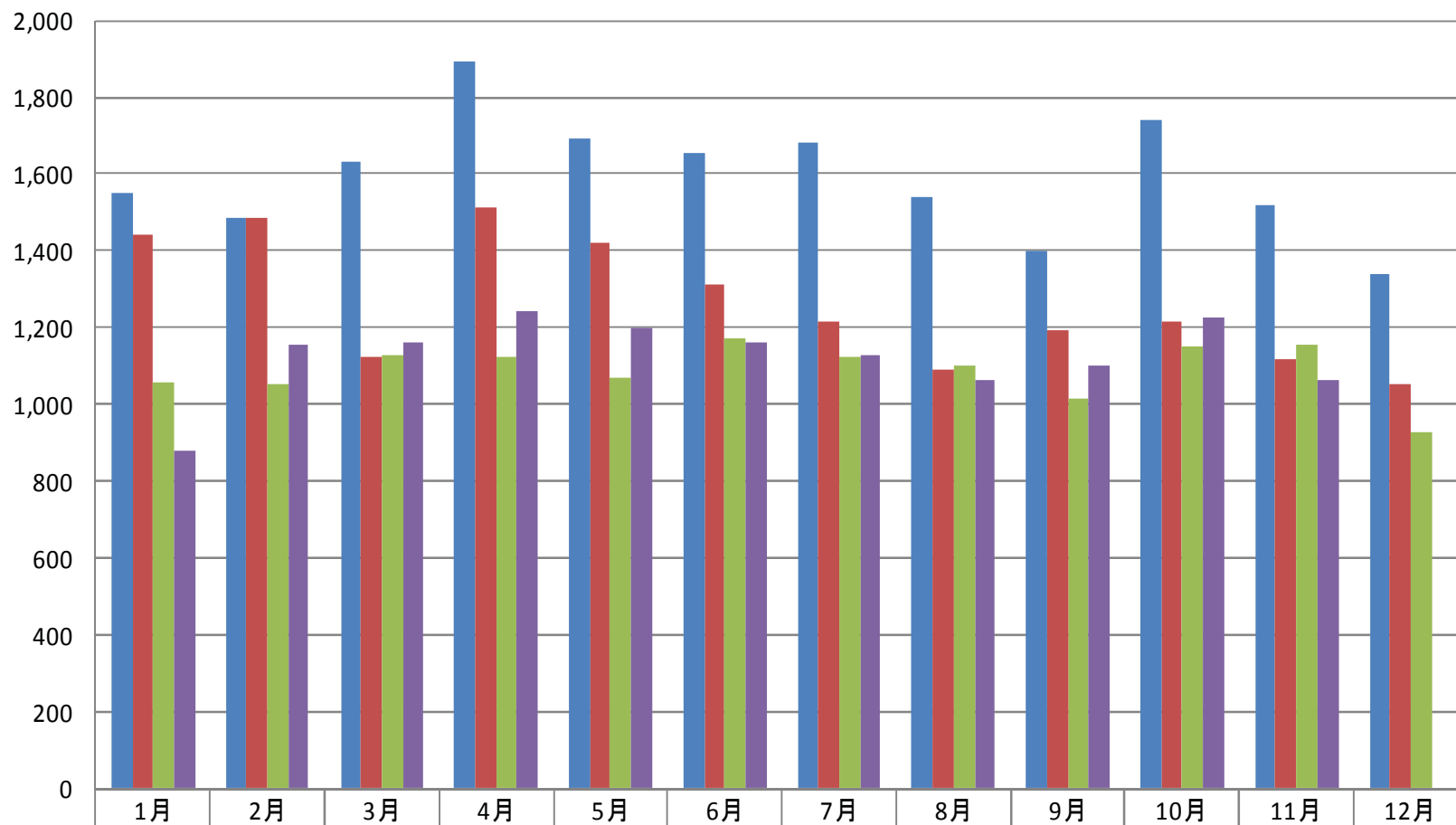
【東北】レインズ・売り物件新規登録件数

登録件数



登録件数

【宮城県】レインズ・売り物件新規登録件数



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2010年	1,552	1,485	1,631	1,894	1,690	1,653	1,682	1,539	1,397	1,739	1,517	1,338
2011年	1,444	1,484	1,123	1,514	1,419	1,314	1,213	1,091	1,196	1,215	1,118	1,052
2012年	1,056	1,053	1,129	1,123	1,067	1,170	1,123	1,099	1,015	1,151	1,153	928
2013年	882	1,154	1,163	1,241	1,200	1,160	1,128	1,061	1,099	1,227	1,061	

Ⅶ.居住用賃貸市場動向

【(株)リクルート】

- ・ 仙台圏新築物件入居率の推移

年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
入居率	約63%	約85%	約90%	約95%	約98%	約98%

「2014年仙台圏入居状況予測」

●東日本大震災による震災賃貸特需が継続、入居率安定 **約98～99%**

【参考資料①】 J-REIT賃貸マンションの状況(2013.6現在) 全国1,196件、84,810戸

	件数	住居数	平均戸数	平均階数	平均年数	平均入居率	平均単価
全 国	1,196件	84,810戸	70.91戸	10.10階	9.78年	96%	—
仙 台	32件	2,194戸	68.6戸	10.3階	9.6年	99%	2,100円

【参考資料②】 日本賃貸住宅投資法人(仙台市保有9物件の稼働率推移)

＜保有物件内訳:取得価格35.5億円、347戸、賃貸可能面積17,590㎡＞

年	2010.7	2011.1	2011.4	2011.7	2011.10	2012.1
入居率	90.5%	91.0%	96.0%	99.0%	99.2%	99.5%

宮城県の新築賃貸マンション需給バランス

【国土交通省：建築着工統計調査より作成（貸家・SRC+RC造共同住宅着工戸数より試算）】

年	新規供給戸数	新規供給適正数	供給バランス
2004	3,108	3,000	+108
2005	4,568	3,000	+1,568
2006	6,609	3,000	+3,609
2007	4,241	3,000	+1,241
2008	1,761	3,000	-1,239
2009	1,213	3,000	-1,787
2010	1,110	3,000	-1,890
2011	648	3,000	-2,352
2012	1,561	3,000	-1,439
2013	3,509	3,000	+509
10年間	28,328	30,000	-1,672

Ⅷ.オフィスビル市場動向(仙台ビジネス地区)

【三鬼商事株】

年	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	589,851	577,912	587,273	638,496	658,104	696,823	696,389	705,908	703,656
貸室面積(坪)	419,262	411,182	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463
空室面積(坪)	42,840	34,811	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243
平均空室率	10.22%	8.47%	8.78%	12.74%	18.41%	19.41%	15.05%	13.73%	12.03%
新築供給(坪)	3,227	0	14,205	42,498	31,369	38,421	5,806	14,277	0
新築棟数(棟)	2	0	4	4	8	2	3	2	0
平均賃料(円)	9,205	9,179	9,340	9,319	9,243	9,167	9,072	9,117	9,117
最新状況 2014.1月 現 在	既存空室率 12.06%		新築空室率 (対象ビル無し)		平均空室率 12.06%		平均賃料 9,112円		

VII-2.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	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.12	2013.12
東 京	4.22	2.89	2.65	4.72	8.09	8.91	9.01	8.67	7.34
大 阪	7.45	5.49	4.71	6.82	10.34	11.88	10.85	9.51	9.79
仙台ビジネス地区	10.22	8.47	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03
駅前地区	8.71	6.48	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64
一番町地区	10.78	9.57	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52
県庁・市役所地区	10.77	8.82	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95
駅東地区	8.69	7.29	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23
周辺オフィス地区	16.77	14.58	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30
新築ビル空室率	8.42	0	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	0
既存ビル空室率	10.23	8.47	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03

Ⅸ.店舗マーケット状況

【CBRE／オフィスジャパン】

- ・ 仙台市中心部1階店舗賃料相場(2013年)

地 域	地 区 名	賃 料
Aゾーン	ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード、ぶらんどーむ一番町、一番町4丁目買物公園	2.5万～5.0万
Bゾーン	サンモール一番町、広瀬通り、東二番町、東五番町	1.5万～3.5万
Cゾーン	駅前通り、青葉通り、広瀬通り、南町通り、定禅寺通り	1.5万～2.0万

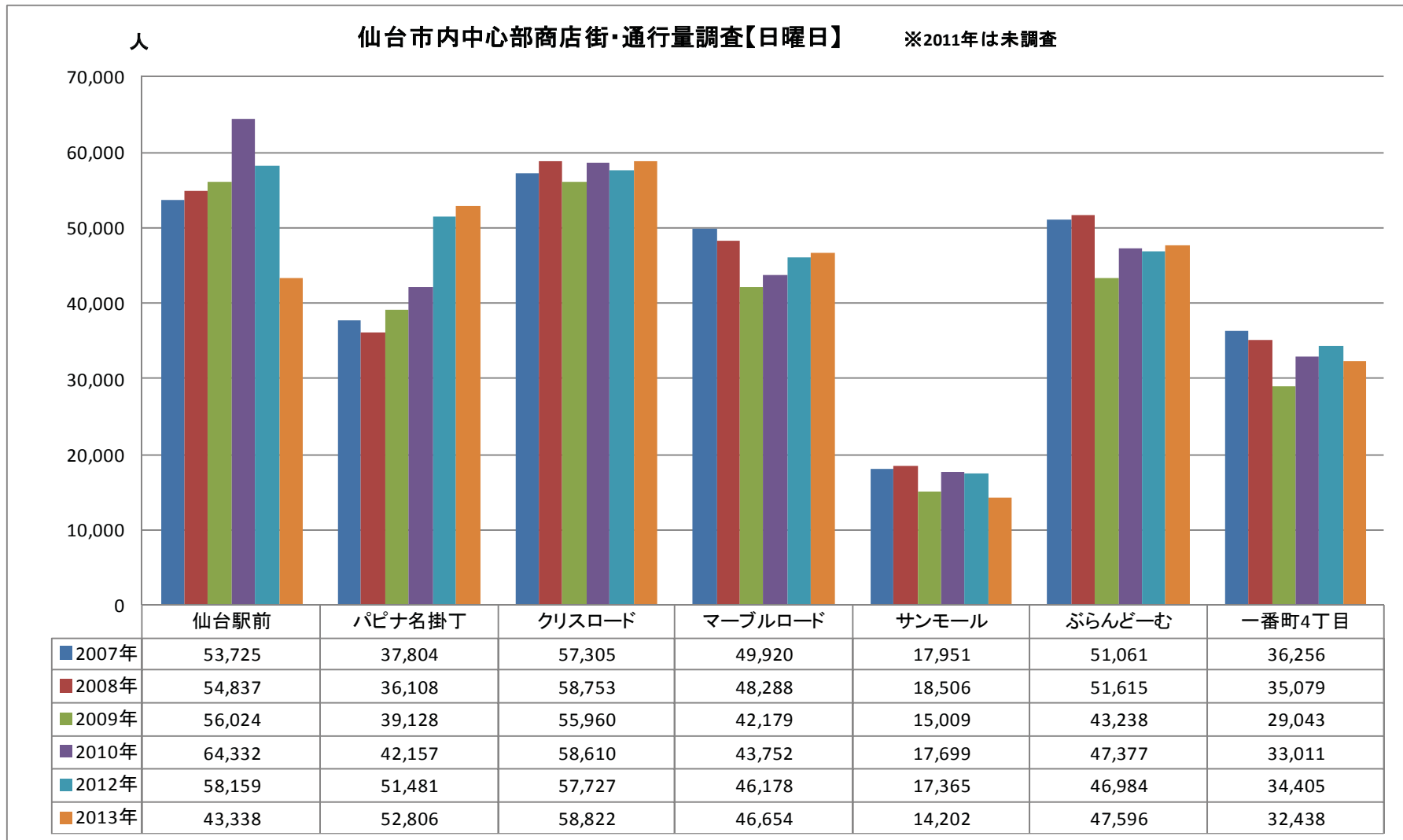
- ・ 商業マーケットデータ

	2007年調査	2002年調査	対 比
小売店舗数	3,165店	3,326店	-4.8%
売場面積	446,136m ²	424,965m ²	5.0%
小売販売額	4,837億円	5,151億円	-6.1%
月坪売上高	30万円	33万円	-10.6
対象エリア	302.3km ²		

区-2.仙台市内中心部商店街 通行量調査(日曜日)

【仙台商工会議所】

※2011年は東日本大震災の為実施していません



Ⅸ-3.大型小売店舗(1000㎡以上)出店届出件数の推移

【経済産業省統計課】

年度	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 12月
全 国	786	738	727	730	751	651	496	578	619	735	524
東 北	91	60	72	97	78	55	35	35	42	55	38
宮 城	24	15	19	26	25	11	4	6	4	9	5
青 森	16	10	10	21	9	4	4	4	5	8	5
岩 手	16	5	14	13	12	10	4	7	4	10	5
秋 田	10	8	9	8	14	9	5	0	8	5	5
山 形	10	11	7	13	7	8	4	4	7	6	6
福 島	15	11	13	16	11	13	5	11	7	11	8
仙台市	11	5	7	4	8	7	9	3	7	6	4

X.事業用・投資用不動産動向 仙台・東北圏のJ-REIT

仙台・東北圏のJ-REIT 総 額 1,693.59億円(80件)						
2013.12.20現在						
投資法人	NO	物件名称	用途	取得価格(億円)	取得日	
仙台市	NBF	1 仙台本町ビル	オフィス	42.20	2001.05	
	JRE	2 仙台本町ホンマビルディング	オフィス	31.74	2001.09	
		3 定禅寺パークビル	オフィス	10.00	2005.01	
		4 東三番丁スクエア	オフィス	99.50	2013.01	
	JRF	5 仙台中央山SC	商業	102.00	2002.03	
	OJR	6 ルナル仙台	オフィス	85.00	2007.06	
		7 ホームセンターサン・底地	その他	23.50	2012.01	
		8 ヘルファース高町	住宅	15.00	2012.04	
		9 ヘルファース晩翠通り	住宅	8.33	2012.04	
	JPR	10 イオンタウン仙台泉大沢	商業	35.10	2013.11	
		11 損保ジャパン仙台ビル	オフィス	31.50	2002.06	
	NOF	12 NOF仙台青葉通りビル	オフィス	32.00	2005.11	
		13 リカワ東北支店	物流	20.50	2006.05	
	UUR	14 MA仙台ビル	住宅	34.40	2008.09	
		15 アルホーレ仙台	商業	31.20	2007.11	
	平和	16 シングルレジデンス一番町	住宅	8.64	2010.10	
		17 シングルレジデンス愛宕橋	住宅	7.12	2010.10	
		18 シングルレジデンス北四番丁	住宅	8.16	2010.10	
		19 スーパーホテル仙台・広瀬通り	ホテル	12.50	2010.10	
	KRI	20 仙台グリーンプレイス	オフィス	27.00	2013.12	
		21 KDX仙台ビル	オフィス	21.00	2007.06	
	INV	22 仙台日興ビル	オフィス	9.50	2011.12	
		23 レジデンスプラザ八幡	商業	47.60	2006.05	
		24 大木青葉ビル	オフィス	8.47	2006.05	
		25 ロイヤルパーク大町	住宅	5.64	2006.05	
	IRE	26 レジデンスクエア萩野町	住宅	4.11	2006.05	
		27 COI仙台中央ビル	オフィス	7.87	2006.06	
	JRH	28 リンクスステーション東仙台	住宅	4.35	2005.08	
		29 リンクスステーション南仙台	住宅	2.75	2005.08	
		30 高砂閘門式番館	住宅	8.10	2006.03	
		31 ロイヤルガーデン森林公園	住宅	3.96	2005.12	
		32 グリーンパーク小松島	住宅	5.50	2005.12	
		33 ダイハレス泉崎	住宅	3.55	2005.12	
		34 willDo 高砂	住宅	3.64	2006.06	
		35 willDo 上杉3丁目	住宅	5.06	2007.06	
	NRF	36 グランツバネ	住宅	3.20	2007.11	
		37 クエストパーク支倉	住宅	12.46	2012.03	
		38 フラットフラット五橋	住宅	6.82	2007.06	
		39 フライムアーバン長町二丁目	住宅	11.10	2008.02	
		40 フライムアーバン八乙女中央	住宅	4.28	2008.02	
		41 アーバンステーション堤通雨宮	住宅	9.69	2008.07	
		42 フラットフラット河原町	住宅	7.24	2008.12	
	NMF	43 一番町stear	商業	47.00	2013.06	
		44 EQUINIA青葉通り	商業	16.40	2013.06	
	NAF	45 ハーヴェクス仙台	住宅	23.20	2009.11	
		46 アルティス仙台花京院	住宅	5.40	2012.03	
		47 アルティス仙台本町通	住宅	11.60	2012.03	
	ADR	48 KC21ビル	住宅	9.00	2010.03	
		49 レジディア仙台宮町	住宅	5.29	2011.03	
		50 レジディア広瀬通	住宅	4.94	2011.03	
	BLI	51 レジディアターミナル仙台	住宅	17.05	2013.11	
		52 ニューシティレジデンス勾当台公園	住宅	4.81	2010.04	
		53 ニューシティレジデンス一番町	住宅	7.83	2010.04	
		54 ニューシティレジデンス大町	住宅	6.56	2010.04	
	KDR	55 KDX定禅寺レジデンス	住宅	10.15	2012.05	
		56 KDXレジデンス上杉	住宅	7.00	2013.08	
		57 KDXレジデンス一番町	住宅	5.30	2013.08	
		58 KDXレジデンス勾当台	住宅	5.20	2013.08	
	TER	59 KDXレジデンス泉中央	住宅	4.80	2013.08	
		60 仙台マルビル	商業	12.10	2013.04	
	DOI	61 八木アザミ園	住宅	12.09	2012.09	
	DHR	62 フォレオ仙台宮の杜	商業	60.40	2012.11	
岩沼市	GLP	63 Dプロジェクト仙台南	物流	12.50	2012.11	
岩谷町		64 GLP岩谷	物流	28.20	2013.01	
仙台市		65 GLP仙台	物流	55.00	2013.02	
岩沼市		66 プロロジスパーク岩沼	物流	56.70	2013.12	
多賀城市	NPR	67 プロロジスパーク多賀城	物流	53.70	2013.02	
石巻市	イオン	68 イオンモール石巻	商業	66.80	2013.11	
福島市	NBF	69 NBFエニックスビル	オフィス	43.70	2001.05	
郡山市	GLP	70 GLP郡山I	物流	41.00	2013.01	
郡山市	GLP	71 GLP郡山II	物流	26.00	2013.01	
須賀川市	INV	72 ロックタウン須賀川	商業	25.10	2006.05	
盛岡市	GLP	73 GLP盛岡	物流	8.08	2013.01	
盛岡市	JRH	74 willDo 西下台町	住宅	5.12	2007.05	
盛岡市	OJR	75 盛岡南SCサンサ	商業	28.00	2012.07	
盛岡市	DHR	76 Dプロジェクト盛岡	物流	10.00	2012.11	
盛岡市	イオン	77 イオンモール盛岡	商業	53.40	2013.11	
秋田市	JHR	78 ダイワロイネットホテル秋田	ホテル	22.78	2007.02	
秋田市	JOI	79 秋田山王21ビル	オフィス	8.95	2007.11	
秋田市	OJR	80 グランマート手形	商業	9.80	2013.11	
総 額				1,693.59	80件	

用途別内訳				
項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	458.43	27	14	17
商業	534.70	32	13	16
住宅	316.00	19	39	49
物流	324.27	19	11	14
ホテル	36.68	2	2	3
その他	23.50	1	1	1
総合計	1,693.59	100	80	100

取得年度内訳		
年	金額(億円)	件数
2001	117.64	3
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	131.03	9
2007	189.15	9
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	64.62	6
2011	19.73	3
2012	209.37	12
2013	676.53	21
合 計	1,693.59	80

県 別 内 訳				
県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	0.00	0	0	0
秋田県	41.53	3	3	4
岩手県	104.60	6	5	6
宮城県	1,411.46	83	68	85
山形県	0.00	0	0	0
福島県	136.00	8	4	5
合 計	1,693.59	100	80	100
比 率	1.55 %		3.21%	
全 国	108,604 億円		2488件	

2013年J-REIT・仙台・東北圏で取得した物件

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
1.7	ジャパリアルエステート	東二番丁スクエア	青葉区一番町	オフィス	99.5
1.4	GLP投資法人	GLP富谷	黒川郡富谷町	物流	28.2
1.4	GLP投資法人	GLP盛岡	岩手県紫波郡	物流	8.08
1.4	GLP投資法人	GLP郡山Ⅰ	郡山市	物流	41.0
1.4	GLP投資法人	GLP郡山Ⅱ	郡山市	物流	26.2
2.1	GLP投資法人	GLP仙台	宮城野区中野	物流	56.2
2.15	日本プロロジスリート	プロロジスパーク多賀城	多賀城市栄	物流	53.7
4.30	トップリート	仙台メルビル	青葉区中央	商業	12.1
6.14	野村不動産マスターファンド	一番町steat	青葉区一番町	商業	47.0
6.14	野村不動産マスターファンド	EQUINIA青葉通り	青葉区中央	商業	16.4
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉	住宅	7.0
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス一番町	青葉区一番町	住宅	5.3
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉	住宅	5.2
8.12	ケネデックス・レジデンシャル	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂	住宅	4.8
11.1	オリックス不動産	イオンタウン仙台泉大沢	泉区大沢	商業(底地)	35.1
11.1	オリックス不動産	グランマート手形	秋田市	商業	9.8
11.22	イオンリート	イオンモール石巻	石巻市	商業	66.8
11.22	イオンリート	イオンモール盛岡	盛岡市	商業	53.4
11.29	アドバンス・レジデンス	レジディアタワー仙台	若林区五橋	住宅	17.05
12.3	日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼Ⅰ	岩沼市空港南	物流	56.7
12	平和不動産リート	仙台グリーンプレイス	青葉区本町	オフィス	27.0
	【資産取得額全国:2.23兆円】		総 合 計	21件	676.53

2014/2/24

アセットブレインズ仙台ネットワーク

X-2. 仙台・東北圏の不動産証券化の実績推移

① J-REIT実績の推移

年	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
全国 資産額	1.30 兆円	2.03 兆円	3.38 兆円	5.55 兆円	6.53 兆円	7.75 兆円	7.56 兆円	7.83 兆円	8.33 兆円	9.0 兆円	11.2 兆円
上場銘柄数	10	15	28	40	42	41	41	35	34	35	43
仙台・東北圏 資産額	251 億円	251 億円	358 億円	551 億円	867 億円	853 億円	833 億円	813 億円	832 億円	1017 億円	1693 億円
比 率(%)	1.93	1.23	0.94	1.03	1.33	1.10	1.10	1.04	1.04	1.13	1.51

- ・ ※仙台・東北圏2013年12月末現在:1,693億円(80件) 内2013年取得分676億円(21件)

② 私募ファンドの実績推移 【不動産私募ファンド実態調査】

- ・ **2012年12月時点:874億円 (1,749億円×50%)**
- ・ 2012年12月末日時点:全国私募ファンド資産総額74,082億円、物件数1,653件
- ・ 北海道・東北地区:資産総額1,749億円(構成比2.4%)物件数104件(構成比6.3%)

③

公募・私募合計額 2,567億円(1.19%) 「全国合計額 21.5兆円」

X-3.仙台圏の事業用不動産取引状況(2013年)

①仙台圏の事業用不動産取引状況

年	金 額	件数	土 地		マンション		ビ ル		商業施設		物流施設		不動産関係会社	
2011	約350億	50	15	30%	18	36%	9	18%	8	16%	—	—	24	48%
2012	680億	80	23	29%	26	33%	20	25%	11	12%	1	1%	43	54%
金額 内訳	680億	80	163 億	24%	206 億	30%	160 億	23%	138.5 億	21%	12.5 億	2%	460 億	68%
2013	1123.3 億	85	25	29%	23	27%	18	21%	15	18%	4	5%	48	56%
金額 内訳	1123.3 億	85	185.6 億	17%	175.8 億	15%	296.7 億	27%	270.4 億	24%	194.8 億	17 %	880億	78%

■ 「フリーズ状態」から脱し、一般法人による実需の土地購入や投資用不動産取得により取引が大幅に増加。

■ バブルの気配：短期転売の実例取引や古ビルや古マンション(築20年以上)の取引増加

※ 2013年12月31日現在、事業用取引状況：約85件で約1123.3億円（内J-REIT 538億円16件）

今後の動向

- 首都圏の不動産投資マーケットに底打ち感がでており、レジデンスを中心として物件不足気味である。
- 金融機関の好決算で、ファイナンス環境が好転に向かい始めており、一般法人の投資意欲が旺盛である。
- 不動産ファンド会社内のポートフォリオの見直しのため、地方物件への譲渡・取得が注目される。
- 建設コストの高騰が不動産・建設関連業界の構造にひずみが生じ、経済的損失がでている。

建設・住宅関係の震災特需に加え、アベノミクス効果により投資マインドが好転し、
且つ金融機関の積極的融資姿勢が背景となって、取引が活発化される。

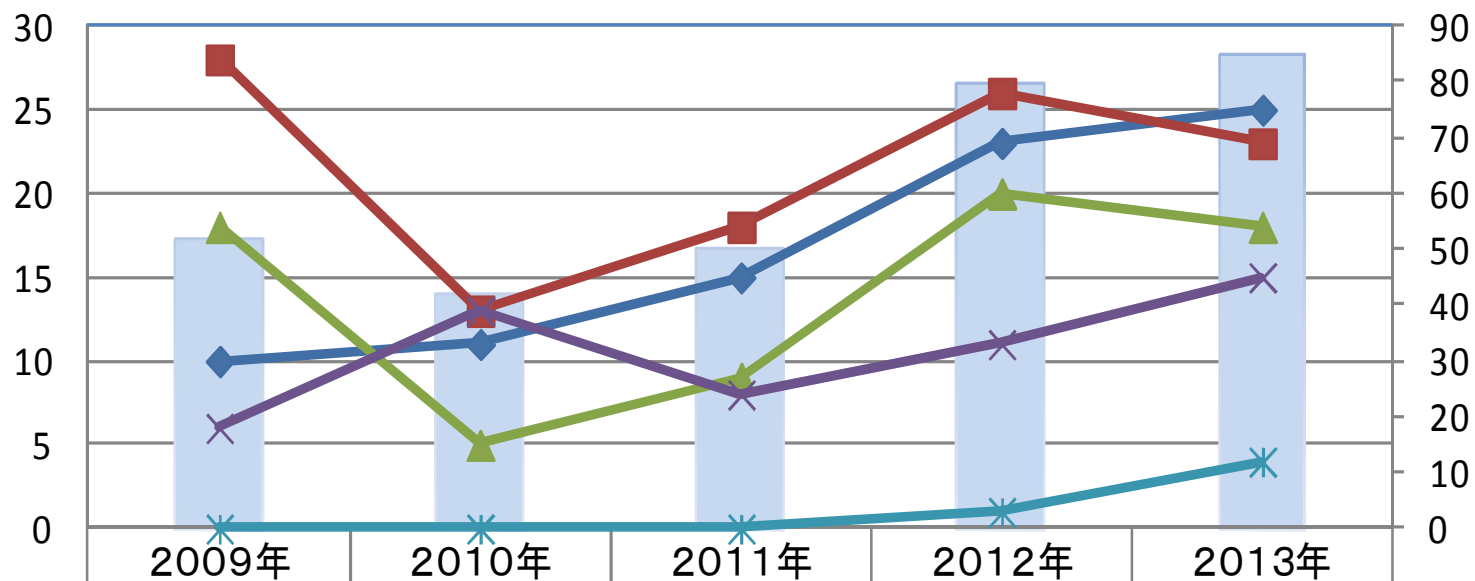
2013年 取引状況・売主・買主別内訳

	売 主		買 主	
	件 数	構成比(%)	件 数	構成比(%)
J-REIT	0	0	16	19
ファンド会社	37	44	2	2
デベロッパー	1	1	13	16
不動産会社	16	19	17	20
一般法人	25	29	35	41
個 人	6	7	2	2
合 計	85	100	85	100
不動産関係会社	54	64	48	56
信託受益権取引	36(42%) 内MS 16件(44%)			

事業用不動産の推移

件 数

仙台圏の事業用不動産取引状況(件数)



合 計	52	42	50	80	85
土地	10	11	15	23	25
マンション	28	13	18	26	23
ビル	18	5	9	20	18
商業施設	6	13	8	11	15
物流施設	0	0	0	1	4

取引情報 2013年 ①

NO	種類	名 称	所 在	規 模	売 主	買 主
1	L	売地・弘進パーキング	青葉区中央3-7-4	1,569.49	不動産会社	法人
2	L	売地・パチンコアトラス跡地	宮城野区岡田字八間谷地9-3	15,977.73	法人	法人
3	L	あすと長町(12街区)	太白区あすと長町(13街区)	15,033.32	法人	デベロッパー
4	L	あすと長町(17街区)	太白区あすと長町(18街区)	12,711.75	法人	デベロッパー
5	L	売地・一番町2丁目	青葉区一番町2-4-25	173.36	デベロッパー	法人
6	L	東北郵政局寮跡地	太白区鹿野3-26	2000坪	不動産会社	デベロッパー
7	L	売地・三好パーキング	青葉区大町1-1-3	405.61	個人	法人
8	L	旧ジャベル倉庫	若林区卸町東1-8-23	S3F	法人	法人
9	L	鴻池運輸倉庫	若林区卸町東5-1-43	S2F	法人	法人
10	L	売地・卸町4丁目	若林区卸町4-8-6	2269.02	個人	法人
11	L	東北ミサワホーム	宮城野区日の出町3-7-5	S1F他	法人	法人
12	L	青葉商工ビル	宮城野区小田原弓の町	約403坪	法人	デベロッパー
13	L	あすと長町	太白区あすと長町	4275.89㎡	法人	デベロッパー
14	L	売地・花京院通り	宮城野区花京院通り	約400坪	個人	デベロッパー
15	L	売地・榴ヶ岡	宮城野区榴ヶ岡	約304坪	法人	デベロッパー
16	L	売地・婦人会館	青葉区錦町1-1-20	1918.00㎡	法人	法人
17	L	売地・真如苑	泉区将監8	13149.15㎡	法人	不動産会社
18	L	売地・ロワール真美沢	泉区八乙女中央4	約900坪	個人	不動産会社
19	L	あすと長町(51街区1)	太白区諏訪町478-2	11134.44㎡	法人	法人
20	L	マルハニチロ	宮城野区苦竹3	約12000坪	法人	不動産会社
21	L	イオンタウン仙台泉大沢	泉区大沢1-5-1	74,930.61	ファンド会社	J-REIT
22	L	売地・国分町	青葉区国分町1-8-4	462.07	不動産会社	個人
23	L	売地・上杉5	青葉区上杉	370坪	個人	デベロッパー
24	L	売地・東口(ROF)	宮城野区	863坪	法人	デベロッパー
25	L	売地(国民金融公庫)	青葉区本町3-1-5	193坪	法人	デベロッパー
26	L	売地・本町	青葉区本町2-8	782.17	法人	不動産会社
27	MS	ノブルプレイス北四番町	青葉区木町通2-1-43	RC12F・84戸	ファンド会社	法人
28	MS	セティア東仙台	宮城野区新田2-14-20	RC7F・57戸	ファンド会社	法人
29	MS	ヒューマンハイム平成	宮城野区平成1-8	RC11F・50戸	不動産会社	法人
30	MS	アイショウプラザ北5番丁	青葉区木町通2-1-46	RC8F	ファンド会社	不動産会社
31	MS	ヴィアーレ広瀬	青葉区八幡1-1-42	RC12F・48戸	ファンド会社	不動産会社
32	MS	アーバンフラッツ片平	青葉区片平1-3-13	SRC14F	ファンド会社	ファンド会社
33	MS	ヴィアーレ勾当台 I	青葉区上杉1-17-9	RC14F	ファンド会社	法人
34	MS	スタジオ原町	宮城野区原町4-11-17	RC8F・51戸	不動産会社	不動産会社
35	MS	ロイヤルヒルズ市名坂	泉区市名坂字東裏93-1	RC5F・21戸	法人	法人
36	MS	KDXレジデンス上杉	青葉区上杉1-16-28	RC12F・66戸	ファンド会社	J-REIT
37	MS	KDXレジデンス一番町	青葉区一番町1-15-42	RC10F・45戸	ファンド会社	J-REIT
38	MS	KDXレジデンス勾当台	青葉区上杉1-3-25	RC10F・27戸	ファンド会社	J-REIT
39	MS	KDXレジデンス泉中央	泉区市名坂字石止45-2	RC5F・41戸	ファンド会社	J-REIT
40	MS	フェニックスレジデンス	宮城野区高砂1-1-4	RC10F・65戸	ファンド会社	法人
41	MS	クレグラン仙台EAST	宮城野区榴岡2-3-14	RC17F・95戸	ファンド会社	不動産会社
42	MS	BOSS63	宮城野区榴岡2-4-8	SRC12F・56戸	ファンド会社	不動産会社
43	MS	ユニ・エターナ仙台学生会館	青葉区山手町13-7	RC8F/105戸	ファンド会社	個人
44	MS	ユニ・エターナ仙台小田原	宮城野区小田原弓の町17	RC11F・60戸	ファンド会社	法人
45	MS	ヴィアーレ新寺	若林区新寺4-1-32	RC9F・40戸	ファンド会社	不動産会社
46	MS	リビングステージ榴岡公園	宮城野区原町1-3-66	RC16F・94戸	不動産会社	法人
47	MS	アイショウプラザ北五番町	青葉区木町通2	RC8F・51戸	不動産会社	不動産会社
48	MS	レジディアター仙台	若林区五橋3-1-2	RCB119F・67戸	ファンド会社	J-REIT
49	MS	アールアイ泉中央	泉区泉中央1-36-6	RC4F・22戸	法人	法人

取引情報 2013年 ②

NO	種類	名 称	所 在	規 模	売 主	買 主
50	B	東二番町スクエア	青葉区一番町4-1-25	SRC14FB1	ファンド会社	J-REIT
51	B	仙台グリーンプレイス	青葉区本町1-11-1	S12F	ファンド会社	デベロッパー
52	B	仙台法経専門学校	青葉区上杉3-2-28	RC5F	法人	不動産会社
53	B	アゼリアヒルズ仙台	宮城野区榴岡3-4-1	SRC19F	ファンド会社	ファンド会社
54	B	仙台泉中央ビル	泉区泉中央1-16-6	SRC9FB1	不動産会社	法人
55	B	東北外語学園	青葉区中央3-4-18	RC6FB1	法人	法人
56	B	広瀬通りKKビル	青葉区立町1-3	SRC8FB1	ファンド会社	法人
57	B	中村ビル	青葉区本町2-16-15	RC8FB1	個人	法人
58	B	横山ビル	青葉区大町1-3-7	?	不動産会社	不動産会社
59	B	第8ダイワビル	青葉区花京院2-1-5	?	不動産会社	不動産会社
60	B	仙台松村ビル	青葉区本町1-13-7	SRC9FB1	ファンド会社	法人
61	B	FUKUDA本町ビル	青葉区本町1-10-28	SRC7F	不動産会社	法人
62	B	新平和ビル	青葉区錦町1-10-11	S10FB1	ファンド会社	法人
63	B	五橋ビル	青葉区五橋1-6-5	SRC9F	法人	法人
64	B	大町佐藤屋ビル	青葉区大町1-2-16	SRC7F	法人	法人
65	B	仙台グリーンプレイス	青葉区本町1-11-1	S12F	ファンド会社	J-REIT
66	B	OCビル	仙台市若林区土樋104	S6FB1	法人	法人
67	B	ニューフレンドビル	青葉区本町2-5-6	327.10	不動産会社	法人
68	S	リフレ	泉区高森4-2	S1F	不動産会社	デベロッパー
69	S	アルファプレイスビル	青葉区昭和町1-37	?	法人	不動産会社
70	S	仙台メルビル	青葉区中央2-7-28	RC3F	ファンド会社	J-REIT
71	S	一番町stear	青葉区一番町3-8-8	SRC4FB1	ファンド会社	J-REIT
72	S	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3-1-22	SRC10FB1	ファンド会社	J-REIT
73	S	グランパレ	青葉区国分町2-15-2	SRC6F・B3	不動産会社	法人
74	S	キッツスポーツ	宮城野区小田原1	約5000坪	ファンド会社	不動産会社
75	S	セントラルウェルネスクラブ	若林区遠見塚3-2-1	RC造	ファンド会社	法人
76	S	第三藤原屋ビル	青葉区一番町4-3-10	?	不動産会社	法人
77	S	イオンモール石巻	石巻市茜平4-101	S3F	ファンド会社	J-REIT
78	H	チサンホテル仙台	青葉区中央4-8-6	RC7F・246室	ファンド会社	不動産会社
79	H	アークホテル	青葉区大町2-2-4	RC13FB1	ファンド会社	デベロッパー
80	H	仙台シティホテル晩翠通り	青葉区立町27-32	全72室	不動産会社	法人
81	H	ホテルコムス仙台アネックス	青葉区中央2-8-11	RC11FB2(118室)	法人	法人
82	BR	GLP富谷	黒川郡富谷町成田9-1-2	S2F	ファンド会社	J-REIT
83	BR	GLP仙台	宮城野区中野字新沼12-1	SRC4F	ファンド会社	J-REIT
84	BR	プロロジスパーク多賀城	多賀城市栄2-1-1	SRC4F	ファンド会社	J-REIT
85	BR	プロロジスパーク岩沼 I	岩沼市空港南3-2-35	S3F	ファンド会社	J-REIT

『みちのくREIT』構想

I、事業概要 東北地区特化型不動産ファンド事業＝私募ファンドと上場REITの並行運営

「投資対象」：東北6県＋新潟県・総合型ファンド

「投資資金」：地元有力企業や地元金融機関と地域内の一般市民

「資産規模」：600億円～700億円(各県100億円×7県)

「ファンド運営」：地域の専門家集団

「パートナー企業」：中央大手企業と地元有力企業のジョイントベンチャー事業

II、事業コンセプト 「住民参画型ファンド」投資家＝利用者との図式

①地域内のお金を地域内に循環させること＝地域に利益が落ちること。

②地域の資産(不動産)を地域の人々(企業や市民)で応援していくこと。

③持続的に地域の成長に貢献していくこと。

III、事業背景

①「不動産は典型的なローカル商品であること」地域密着の情報収集・相対取引による地域の特色を生かしたファンド。

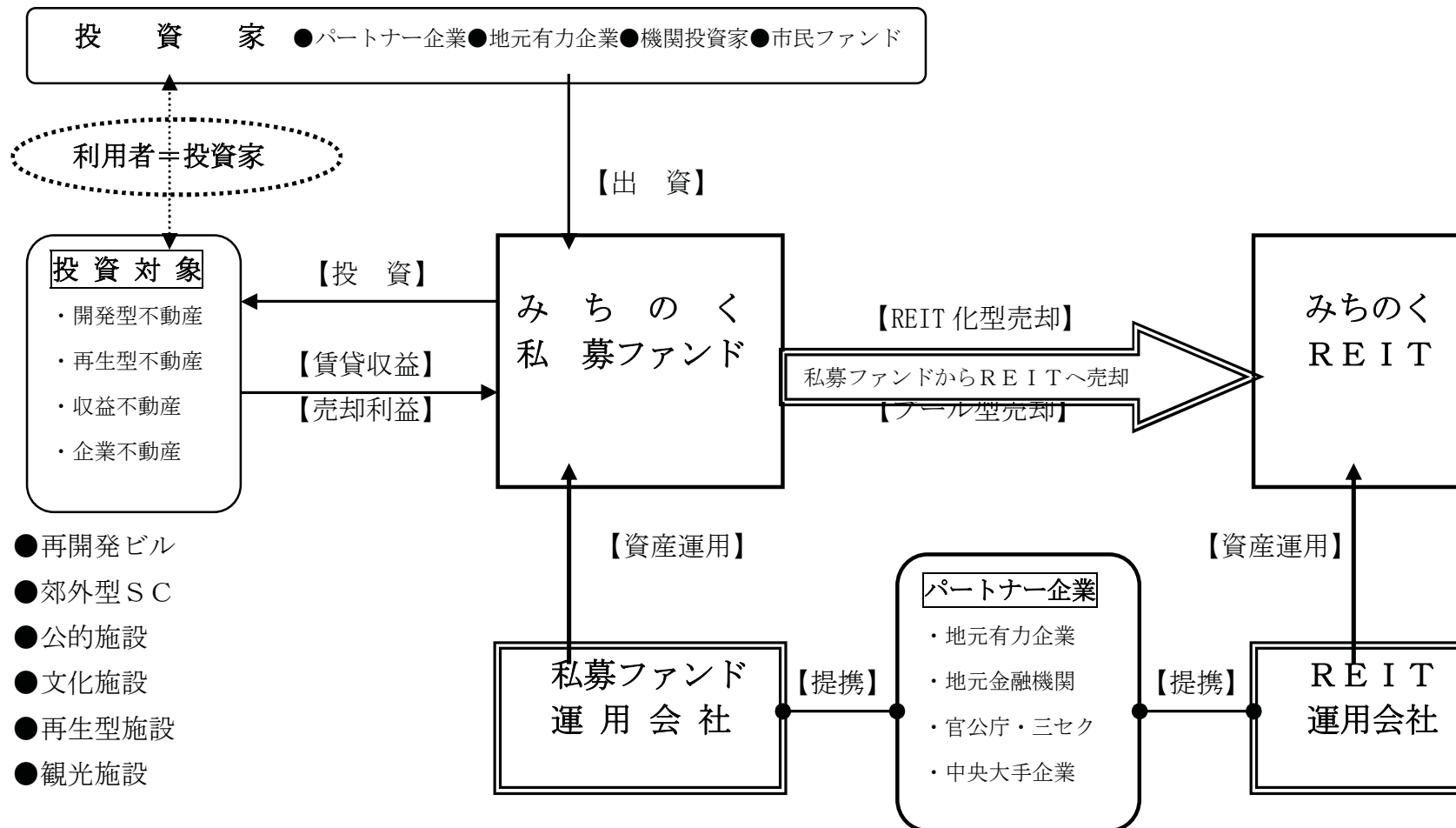
②「地域への長期コミットが求められていること」地域の政治・経済・金融業界と連携による投資主体の出現。

③「地方分権の流れに即していること」東北圏の経済発展・地方独自の産業展開。

IV、投資対象

対象物件	対象地域	資産規模(億円)	内 容
オフィス	駅前周辺地区	30～100	再開発ビル・地元企業の自社ビル
商業施設	駅前周辺地区・郊外幹線地区	20～100	再開発商業ビル・郊外型大型SC
住宅・ホテル	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	差別化マンション・ホテルチェーンとの提携
物流倉庫	流通工業団地・インター周辺	5～30	郊外区画整理地内
高齢者施設	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	医療・介護付有料老人ホーム・高専賃
公共施設	都市全域	5～50	PFI事業・道の駅・文化施設・観光施設

みちのくREIT



アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

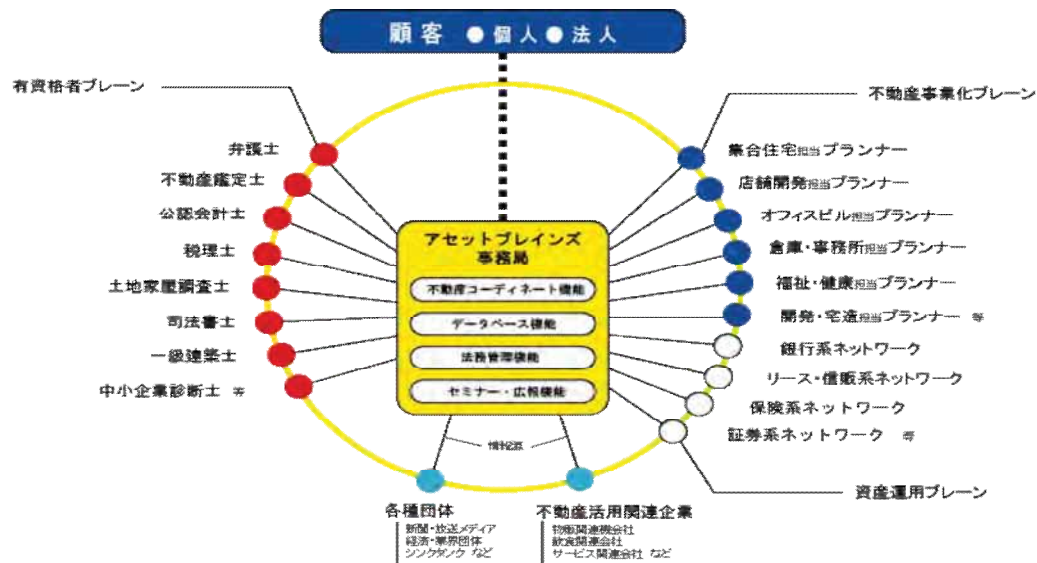
“すべてはおお客様とその利益のために”をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング＆コーディネート機構です。フリー＆フェア＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なブレインを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●研究会組織 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、最新の情報と最適な手法を学び、仙台圏に活用するノウハウの構築に取り組んでいます。

●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

●機構図



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』

事務局長 佐々木 正之

事務局／〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目 7 番 35 号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

H P : <http://www.asset-b.net/>

Mail : asset-b@ac.auone-net.jp

アセットブレインズ仙台ネットワーク 活動方針・2014 年

『震災復興』アセット民活復興プロジェクト “震災復興を民間活力で”

●民間活力にて官民協働型復興住宅を供給＝コンパクトタウン構想＝復興住宅モデル構築

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イン仙台』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 健常者老人の為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、各種団体と提携しオープンセミナーを開催

【事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 事務局長 / 勤務先 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 年オールライスメーカー
ナカリ株式会社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。
ナカリグループの不動産事業の責任者として保有資産全体のアセットマネジメント業務と事業用・投資用不動産
の企画及びコンサルティング仲介業務を担当。
1998 年専門家 50 名による資産活用コンサルティング組織「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、パネリストとしても活躍中。

【講演・セミナー実績】

『不動産ファンドフォーラムイン仙台』 『仙台商工会議所不動産部会・理財部会』 『賃貸住宅フェアイン仙台』
『全日本不動産協会』 『全国宅地建物取引業協会』 『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』 『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/T S R 情報B's』 『東北ジャーナル』
『総合ユニコム/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』 他

【レポート】 『仙台・東北圏の最新不動産証券化事情』 他

アセット民活復興プロジェクト

【概要版】

“震災復興を民間活力で”

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」

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

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

Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

事務局長 佐々木 正之

はじめに。

□私たちの自己紹介

私たち、「アセットブレインズ仙台ネットワーク」は1998年に設立された、不動産、金融をはじめとする専門家50名による資産活用コンサルティング組織で、「不動産証券化ビジネス」「高齢者住宅関連ビジネス」「CRE(企業支援)ビジネス」を主テーマとして活動しております。同時に立ち上げた研究会組織「仙台アセットマネジメント研究会」は延べ100回を超えるセミナー開催等を行っております。

□私たちの想い

この地で長年不動産関連実務に携わり、東北の活性化を目指して勉強会を継続してきた私たちは、このたびの大震災からの復興に際し、地元の不動産、住宅、金融の実務に通じたメンバーからなる当組織だからこそ、民間による復興住宅の迅速な供給に貢献できると考え、プロジェクトチームを発足致しました。

□見えてきた事業者、需要者の想い

プロジェクト発足後の調査・議論で、被災地周辺を含むエリアに多くの計画中や何らかの理由で進んでいない開発案件・候補地が存在すること、不動産の有効利用を検討している企業、民間資金の中には一定の事業スキーム及び収益性が見通しが立てば、復興支援としての開発に大きな関心を寄せている存在があること等が判明してきました。

一方、全壊・半壊は宮城県21万戸超(仙台市11万戸超)、仮設住宅入居は同4.5万戸超(同9千戸超)あるのに対して、復興公営住宅は宮城県で1.2万戸、且つ高齢等で自力での分譲物件購入や新築建築が叶わない方々が多く存在する現実も明らかになりつつあり、民間による賃貸住宅供給が急務と認識するに至りました。

□私たちの取り組み

そこで私たちは、政府・宮城県・仙台市及び各地元自治体が推進する復興計画にある、「官民協働の復興推進プロジェクト」を、迅速かつ広範囲に立ち上げたいと考え、「官民協働による復興住宅のスキーム案及びプラン案」を作成するとともに、需要者が必要とするエリアやニーズ並びに民間資金側の必要条件を調べ、広く事業者に呼びかけることにより、具体的案件を広く集め、迅速な官民協働復興住宅の実現につなげたいと考えております。

どうぞ、趣旨ご理解の上、ご指導ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

東日本大震災の概要

- (1) 発生日時:平成23年3月11日(金)14時46分
- (2) 震源:三陸沖(北緯38.1度、統計142.9度、牡鹿半島の南南東130km付近)深さ24km
- (3) 規模:モーメントマグニチュード Mm9.0度
- (4) 断層:長さ450km 幅200km 断層のすべり量:最大20~30m程度
- (5) 震度:震度 7 宮城県北部
震度6強 宮城県中部・南部、福島県中通り・浜通り、茨城県北部・南部、他
震度6弱 岩手県沿岸南部・内陸北部、福島県会津、群馬県南部、他
- (6) 津波:3月11日14時49分 大津波警報発表 3月13日17時58分津波警報解除
宮古 最大波8.5m以上 大船渡 最大波8.0m以上 釜石 最大波4.2m以上
石巻市鮎川 最大波8.6m以上 相馬 最大波9.3m以上
- (7) 避難状況(平成24年11月1日現在復興庁) 全国:324,858人 宮城県:113,717人
【住宅等(公営、仮設、民間、病院等)避難者】 全国:308,440人 宮城県:112,689人
- (8) 被害状況(平成25年2月27日警察庁緊急災害警備本部)

人的被害(人)			建物被害(棟)					
項 目	死 者	行方不明	全 壊	半 壊	一部損壊	床上浸水	床下浸水	非住居
全 国	15,880	2,694	128,931	269,045	736,323	19,790	156,305	56,034
宮城県	9,535	1,310	85,414	152,527	224,180	14,678	12,894	26,296

- (9) 被害額(平成23年9月21日現在) 総 額:約16.9兆円【宮城県:約9.1兆円(平成24年9月9日)】
建築物被害額(住宅・宅地・店舗・事務所・工場他) 全国:約10.4兆円【宮城県:約5.1兆円】

復興の取組状況(平成25年12月25日)

1.仮設住宅・入居状況(平成25年12月31日現在)

種 類	入居戸数(戸)			入居者数(人)		
	H25.12	H24.4	増 減	H25.12	H24.4	増 減
プレハブ仮設住宅	19,136	21,610	-2,474	43,664	53,269	-9,604
民間賃貸借上住宅	17,216	25,137	-7,921	43,209	67,753	-24,544
その他仮設住宅	1,000	1,114	-114	2,257	2,608	-351
合 計	37,252	47,861	-10,609	89,130	123,630	-34,500
災害公営住宅整備状況	計画戸数(21市町村):15,608戸138地区(仙台市:3,200戸) 着手9,559戸(約64%)完成266戸(約2%)					
※県外避難者	8,172人					

項 目	計画地区	計画戸数	着手率	完成率
防災集団移転	195地区	12,583戸	約78%	約4%
土地区画整理事業	34地区	11,112戸	約65%	約27%

宮城県震災復興計画

1.策定の趣旨

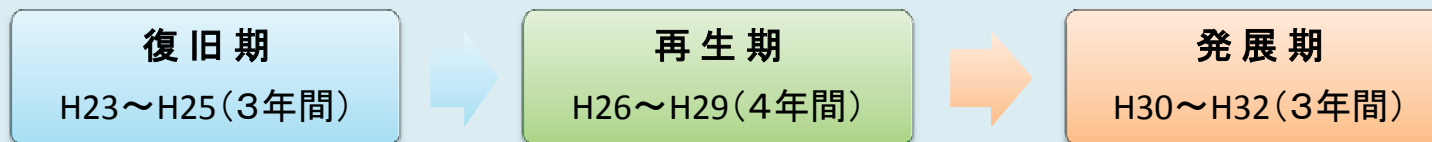
- ・宮城県の今後10年間の復興の道筋を示すため、「宮城県震災復興会議」を設置し策定します。
- ・**従来とは異なる新たな制度設計**や手法を取り入れ事が重要と判断し、宮城県震災復興計画は「**提案型**」

2.基本理念

- ① 災害に強く安心して暮らせるまちづくり
- ② 県民一人一人が復興の主体・総力を結集した復興
- ③ 「復旧」にとどまらない抜本的な「再構築」
- ④ 現代社会の課題を解決する先進的な地域づくり
- ⑤ 壊滅的な被害からの復興モデルの構築

3.基本的な考え方

- ・計画期間：**10年間**（平成23年度～平成32年度）



【復興期】【再生期】【発展期】

- ・復興の主体：県民一人ひとりが復興の主体、行政は復興活動を全面的にサポート
- ・対象地域：震災被害のあった県内全域
- ・進行管理：達成状況を評価しながら着実に推進

宮城県復興住宅計画（平成23年12月）

1. 計画の目的と位置付け

- ・「宮城県震災復興計画」と「社会資本再生・復興計画」を踏まえ、住宅分野における取り組みをまとめた。
- ・計画期間：10年間（平成23年度～平成32年度）

2. 基本的な考え方

①基本理念：再生と持続　～人・住まい・地域～

②基本目標：①命を守る安全安心な住まい ②暮らしを支える住まいづくり ③地域社会と連携した住宅供給

3. 基本方針：①安全・安心な住まい ②住民が中心となるまちづくり、住まいづくり ③官民の連携と地域産業興
④新たな住まい方と多様な住まい方 ⑤新しい技術の導入

4. 復興住宅に対する施策・取り組み

①応急的な住宅の支援 ②自力再建への支援 ③公的住宅の供給促進

5. 災害公営住宅の整備（平成24年4月4日見直し）

①整備期間：**5年間**（平成23年度～平成27年度）

②整備戸数：**約15,000戸,21市町村**（1,000戸程度は県営住宅として整備予定）

・仙台市2,800戸 石巻市4,000戸 気仙沼市(2,200戸) 名取市(1,000戸) 東松島市(860戸) 南三陸町(1,000戸) 等

③年次計画：H24年度：300戸 ・H25年度：3,500戸 ・H26年度：5,000戸 ・H27年度：6,200戸 ・計15,000戸

④整備方針

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ①少子高齢社会に対応した住まいづくり | ②まちづくり計画との連動 |
| ③地域コミュニティの維持を図る為の取組み | ④住民の意向や再建に向けた取り組みへの配慮 |
| ⑤地域振興・地域産業に配慮した整備 | ⑥地域特性・地域環境に配慮した整備 |
| ⑦基本性能の確保と環境負荷の低減 | ⑧先進的モデルの取り組み |

震災復興住宅の需要と供給

1. 東日本大震災の宮城県の建物被害(平成24年9月7日)

建物被害:全壊(85,311戸)半壊(151,719戸)合計:**237,030戸**(宮城県の震災前世帯数907,204世帯)被災比率26.1%

2. 仮設住宅の状況(平成24年9月7日)

宮城県仮設住宅入居数:プレハブ仮設21,105戸+民間借上22,080戸=合計**43,185戸**

※全壊数85,311戸-仮設入居数43,185戸= 42,126戸(不明分)

3. 復興住宅需要の把握

宮城県復興住宅計画:72,000戸整備必要

広義の需要:全壊・半壊数237,030戸(何らかの形で将来住宅を必要とする戸数)

狭義の需要:仮設入居数(法的には2年間)43,185戸(何らかの形で住宅を転居した戸数)

復興住宅需要:全壊85,311戸100%+半壊151,719戸10%=**100,482戸**≒ **100,000戸**

4. 宮城県(公営)による供給状況(平成25年12月31日) 土地区画整理予定地:34地区11,112戸は除く

①.災害公営住宅 15,608戸 ②.防災集団移転用地:195地区12,583戸 **合計:28,191戸**

5. 需給バランス

推測需要戸数:100,000戸-災害公営住宅:15,608戸-防災集団移転:12,583戸=71,809戸≒ **70,000戸**

年間通常需要分:2010年の住宅新設着工数12,714戸×非被災世帯比率73.9%=9,395戸≒ **9,500戸**

震災後(2012.2013住宅新設戸数2012年20,609戸+2013年24,163戸=44,772戸

通常需要分9,500戸×2年分=19,000戸=復興住宅分25,772戸-70,000戸=44,228戸

震災後新設住宅分44,772戸-通常需要分19,000戸=復興住宅需要分25,772戸

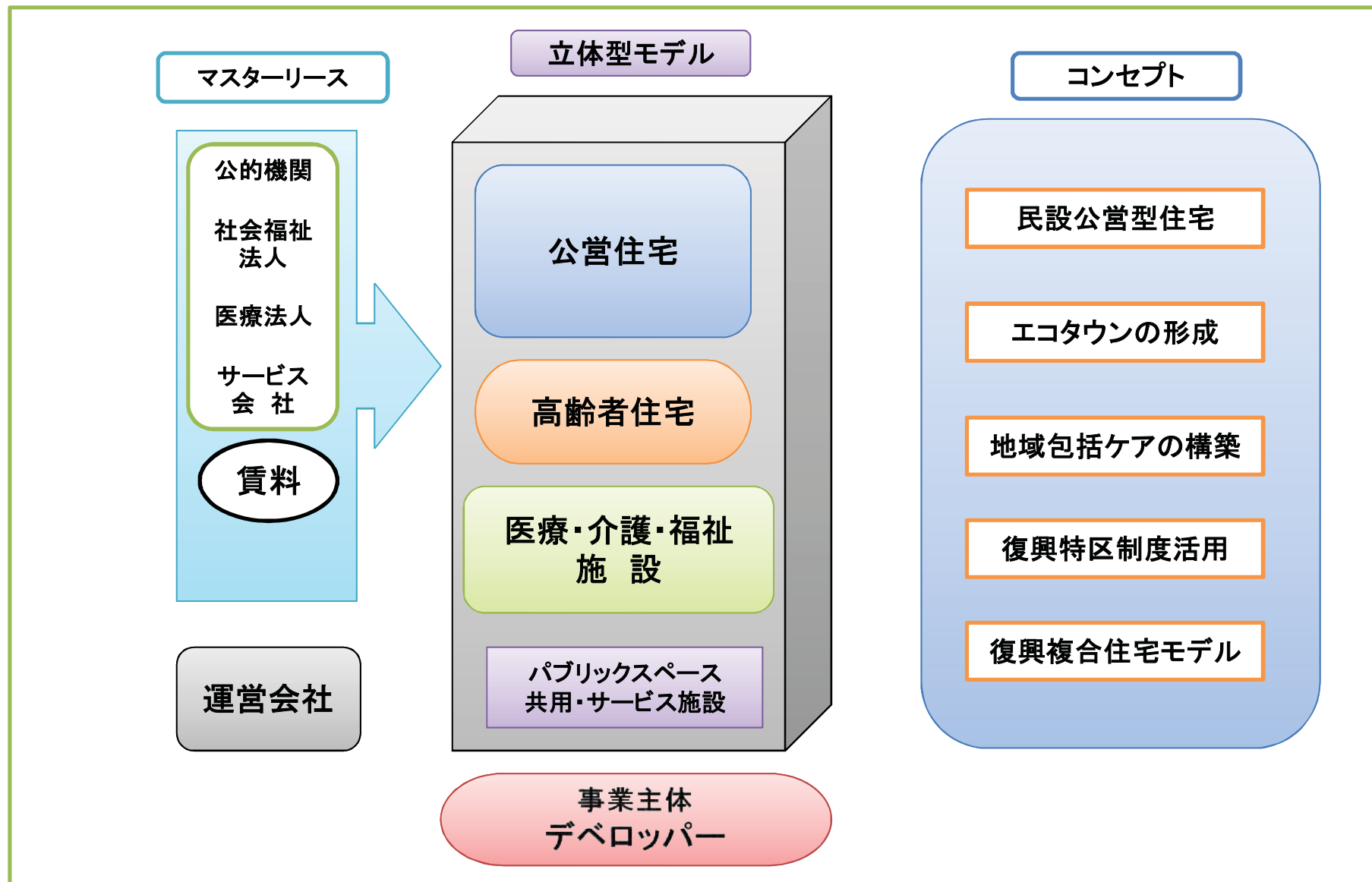
2014年以降民間住宅需要分70,000戸-25,722戸=44,278戸

民間住宅需要:70,000戸(2014年以降 44,278戸)

コンパクトタウン構想

民間活力による震災復興住宅の建設	「復興計画を包括したコンパクトタウン」
①約3000戸の賃貸住宅の供給	・【民設公営】民間で建設し、公的機関による借上げ ・「新しい公共」による被災地復興住宅の推進
②高齢者対応住宅の併設	・サービス付き高齢者住宅制度の活用
③地域の分散 宮城県を5ブロックに分散	「三陸地域」「石巻・松島地域」「仙台湾南部地域」 「仙台北地域」「仙台南地域」
④保険・医療・介護・福祉との体制整備	・地域包括ケアを備えた「複合施設」 ・ICTを活用した医療連携の構築
⑤エコタウンの形成 再生可能エネルギー、蓄電池、コジェネ 太陽光発電等を利用	・地域全体のエネルギー・マネジメントシステム ・スマートグリッドの活用
⑥復興特区の活用	・「土地利用再編の特例」「建築基準法の緩和」 ・「所得税の特例」「復興交付金」
複合型復興住宅モデルの構築	

コンパクトタウンイメージ

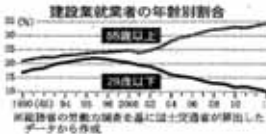


コンパクトタウンの概要

【項 目】	面 積		【事業計画】	金 額
敷地面積	10,000㎡		土地代金	6.0億円
建築面積	2,000㎡		建物代金	38.0億円
延床面積	16,000㎡		諸 経 費	4.0億円
賃貸可能面積	15,000㎡		総 額	48.0億円
構 造	RC8階建		年間賃料	4.0億円
【施設内容】				
共同住宅	11,000㎡	[200戸] 2LDK(55.0㎡)		
高齢者住宅	2,000㎡	[100戸] 1R(18㎡) 50戸 ・ 1K(25㎡) 50戸		
介護・福祉施設	1,200㎡	デイサービス・グループホーム・リハビリ施設等		
医療施設	1,000㎡	総合内科・整形外科・脳外科・薬局等		
共用・サービス施設	800㎡	行政機関・健康スポーツ施設・コンビニエンス等		
合計面積	16,000㎡			



明治生命が制作した動画のワンシーン。「3K」イメージを拭い、若手確保につなげる狙いだ(同社提供)



政府緊縮財政安値発注が横行

低賃金若者離れ加速

いよいよ、建設業の若手不足が深刻化している。建設業の若手不足は、政府の緊縮財政による安値発注が横行していることが原因の一つと見られる。建設業の若手不足は、政府の緊縮財政による安値発注が横行していることが原因の一つと見られる。建設業の若手不足は、政府の緊縮財政による安値発注が横行していることが原因の一つと見られる。

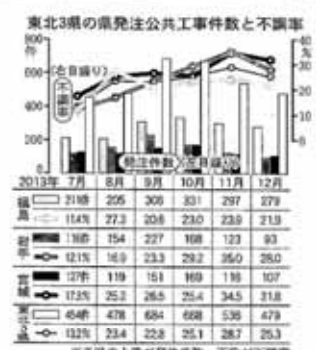
15年で職人半減

建設業の職人半減は、15年間で半減する。建設業の職人半減は、15年間で半減する。建設業の職人半減は、15年間で半減する。建設業の職人半減は、15年間で半減する。建設業の職人半減は、15年間で半減する。

10年後破綻危険

建設業の破綻危険は、10年後に破綻する。建設業の破綻危険は、10年後に破綻する。建設業の破綻危険は、10年後に破綻する。建設業の破綻危険は、10年後に破綻する。建設業の破綻危険は、10年後に破綻する。

震災復興、東京五輪で需要急増 人手不足 建設業界ピンチ



昨年11月、一部の建設工事が入札不調となった宮城県仙台市の震災復興工事現場



公共工事 各地で入札不調相次ぐ 宮城、岩手は3割超も

公共工事の入札不調は、各地で相次いで発生している。宮城県と岩手県では、入札不調の割合が3割を超えている。公共工事の入札不調は、各地で相次いで発生している。宮城県と岩手県では、入札不調の割合が3割を超えている。公共工事の入札不調は、各地で相次いで発生している。宮城県と岩手県では、入札不調の割合が3割を超えている。