

月刊 **プロパティマネジメント**
Property
management

No.210

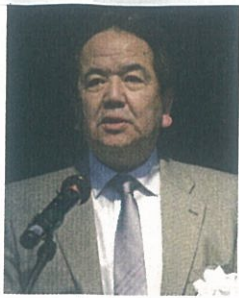
Hot Topics 『不動産ファンドフォーラム 2017イン仙台』 P 13

1

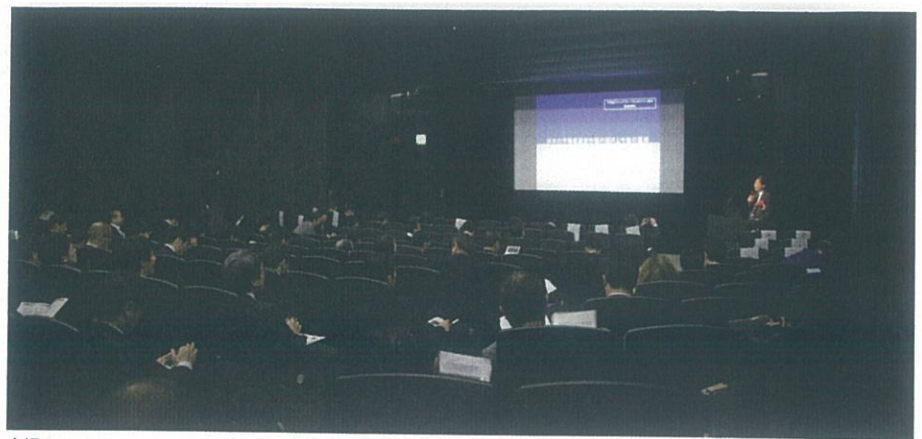
JANUARY
2018



脱・不動産発想が価値を生む
新ホテル開発



アセットブレインズ事務局長 佐々木正之氏



会場

「不動産ファンドフォーラム2017 イン仙台」が開催 宮城県・東北圏の不動産投資市場は3極化の様相

不動産コンサルタント組織のアセットブレインズ仙台ネットワークは11月24日、せんだいメディアテークで「不動産ファンドフォーラム2017 イン仙台」を開催した。会場には定員100人を大幅に上回る150人が集まった。プログラムは、アセットブレインズ事務局長の佐々木正之氏による仙台・東北圏の不動産最新動向の解説と、国土交通省による改正不特法の解説、宮城大学事業構想学部教授の田邊信之氏によるマクロ的アプローチによる投資市場分析からなる3部構成で、名刺交換会や懇親会なども催された。

宮城県・東北圏の不動産マーケットは、震災復興と歩調を合わせるように上昇を続けてきた。またJ-REITをはじめとした不動産投資ファンドが、利回りの低下した首都圏から地方都市へ投資を拡大する動きもそれを後押ししている。J-REITが宮城県・東北圏で運用する不動産規模は約2,900億円。2017年に新規取得した物件は7件(298.92億円)で、売却物件は1件(71.15億円)だった(9月末現在)。佐々木氏によれば、

ファンド勢だけでなく優良な地元企業による取引が増加する傾向がみられ「市場は3極化している」(佐々木氏)という。すなわち、J-REITが「Sクラス」、デベロッパーや不動産会社が「Aクラス」、一般事業法人・投資家が「Bクラス」を取得するという3極によって市場が形成されているとのことだ。

宮城・仙台圏の不動産マーケットは、地価動向としては一般的に堅調推移する一方、個別資産タイプごとにみるとばらつきが出てきている。具体的には、オフィス空室率は新規供給がないことから低下(7.2%)し、大企業の入居に 대응できるスペックを備えたビルが不足傾向にある。商業施設マーケットは駅前周辺の集客力が高まり好調と言えるが、テナントが店先を選ぶ傾向がみられはじめたとのこと。

一方、空室率がじわじわと上昇する傾向にあるのが賃貸住宅だ。入居率は震災後の2012~15年まで93~98%とほぼ満室稼働で推移してきたが、16年から徐々に低下しはじめ17年の9月には90%まで下落し

た(シーカーズプランニングによる不動産店舗へのヒアリング調査)。「ヒアリング対象は比較的良質な物件を取り扱う上位企業。よって現実的にはさらに低い値になるとみられる」(佐々木氏)。エリア別に入居率をみると、上昇しているのは仙台駅東口エリアと地下鉄東西線エリアで、人気物件の条件は交通利便性がよく築浅で商業施設に近いこと。とりわけ人気のある中心部・仙台駅東口エリアは法人契約が多く単身赴任が多いことから、1LDKでかつ条件の良い物件に需要が集中している。「同じエリアでも今後は物件ごと差が出る傾向が強まってくるだろう」(同氏)。

不動産ファンドフォーラム2017 イン仙台は、仙台・東北圏域の不動産最新動向が把握でき、地域有力事業者と繋がり、投資の足がかりを得られる貴重な機会と言える。主催者はこうした投資家資金を呼び込み地域創生を図るとともに、東北地区特化型不動産ファンド「みちのくリート」構想に向けた動きも進めていく。

【図表】宮城県・東北圏でJ-REITが取得した物件(2017年9月末現在)

日付	投資法人	物件名称	所在	用途	金額(億円)
2.01	MCUBS MidCity	仙台キャピタルタワー	青葉区中央4	オフィス	55.00
2.21	産業ファンド	IIF仙台大和ロジスティクセンター	黒川郡大和町	物流施設	14.80
2.23	平和不動産リート	HF仙台五橋レジデンス	青葉区五橋2	住宅	8.50
3.30	ユナイテッドアーバン	SS30	青葉区中央4	オフィス	182.00
4.11	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台泉	泉区明通2	物流施設	15.10
5.01	産業ファンド	IIF盛岡ロジスティクセンターII	紫波群矢巾町	物流施設	13.02
6.29	日本アコモデーションファンド	ドーミー上杉	青葉区上杉6	住宅	10.50
				合計	7件 298.92