

主催者挨拶 仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2019・秋

アセットプレインズ仙台ネットワーク 事務局長 佐々木 正之 氏 (ナカリエステート常務取締役)

今年の不動産投資市場も引き続き堅調に推移し着実な成長軌道を維持しています。7月リポート市場は2019年7月時点で上場63社、資産規模約18・8兆円となり、順調に拡大しており、地方都市への投資も増加しています。仙台・東北圏のJリート市場は資産規模3240億円、138物件(9月末現在)となり、東北6県全ての都市に投資され成長を続けています。

国土交通省は19年7月に「ESG不動産投資のあり方研究会」で、不動産は環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方に検討が必要との意見を踏まえ促進に向けて動き出しています。また、仙台市は19年7月中旬に都市の機能強化と市街地環境の改善に向けて課題となっている老朽建築物の建て替えと企業立地の促進などを目的とする「せんだい都市再構築プロジェクト」第1弾施策を発表したとこ

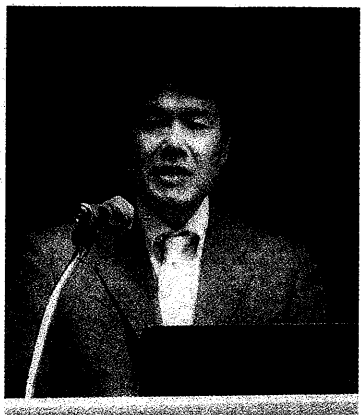
ろです。きょうはこれらのテーマについて、当事者・専門のお立場の方々よりお話しをいただきます。講師の方々からお話を頂戴する前に私から仙台圏・東北圏の事業用・投資用不動産投資市場などの状況について説明いたします。宮城県内での不動産市場を概観すると、直近の9月の新設住宅着工戸数は1159戸で、前月・前々月の1600戸台と比べても減少傾向が目立ってきています。同戸数を年ごとに見ていくと、2012年の総数は約2万戸、13年は約2万4000戸、14年はピークの約2万6000戸、その後徐々に減り続け、昨年は1万9646戸、今年9月までで1万3267戸と、年末段階でも昨年より2000戸程度減少し、震災の発生以降、激増していた貸家の着工戸数は14年の1万3674戸でピークアウトし、18年は9272戸、今年は9月末で5871戸です。年末予想では78

を如実に表しています。さらに細かく見ると0・4歳層と30・39歳のいわゆるファミリー層も転出超過であることがわかりました。また、地域別の転入・転出状況では、転入は東北の他5県からが多数を占め、転出は東京圏へが多く、東京圏への転出超過数は18年が仙台市は4221人と名古屋市に次いで全国で2番目に多く、その前年は全国で一番多い状況でした。本市が期待される東北に若者や子どもを呼び込める環境を整えていく必要の一つとなつてきているが、若者に魅力があると映る企業が少なく、その企業が求める高機能なオフィスビルが少なく、これが判断し今回プロジェクトを打ち出したのでした。

2019年J-REIT 宮城県・東北圏で取得・売却した物件 (契約ベース 2019年9月末現在) (アセットプレインズ仙台ネットワーク調べ)

Table with columns: (取得物件) 投資法人名, 物件名称, 所在地, 用途, 取得金額(億円). Includes rows for Japanese Commodity, Prologis, etc.

Table with columns: (売却物件) 投資法人名, 物件名称, 所在地, 用途, 売却金額(億円). Includes rows for KEDIX, Orikkusu, etc.



仙台市都市整備局市街地整備部都心まちづくり課 課長 二階堂 聡 氏

第1部

せんだい都心再構築プロジェクト・第1弾 施策について

都心部の約40%が旧耐震基準

7月に公表しました「せんだい都心再構築プロジェクト」の概要をお話する前に、プロジェクトを策定するに至った背景と本市が置かれた現状についてご説明します。

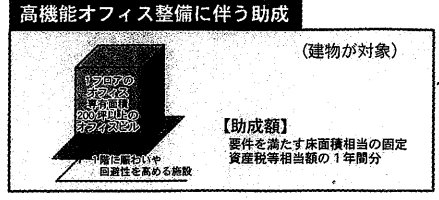
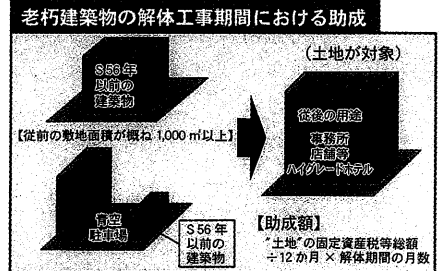
2020年、本市の人口は109万6000人とピークを迎え、後は徐々に減少し始め、50年頃には100万人を切るものと見られています。これまでも人口は増加していませんが、すでに2000年頃から生産年齢人口は減少し始めていました。人口の移動状況を年齢別に見ると15・24歳の層は転入超過、25・29歳の層は転出超過が、いずれも顕著となつていて、これは進学の際に学生が仙台に集まり、就職を機に外へ出て行つてしまつてのこと

00戸前後となり、そう、徐々に震災前の状況に戻っています。需要の落ち着きとともに、金融機関の融資抑制の影響も出てきていると見られます。一方、需要が高いのが仙台中心部ビジネス地区のオフィス市場で、10月現在ビジネス地区全体の空室率は4・14%、中でも仙台駅前地区は3割を切つていて、ほとんど空室がない状態です。

このような状況が背景にあつて本市はプロジェクトを立ち上げましたが、この中で持つ仙台の都心の将来イメージについては、「働く場所、楽しむ場所として選ばれる、都心の個性を大切に、躍動的な都心(まち)をコンセプトに、東北を牽引するイノベーションが生まれる都心▽東北の交流拠点となる新たな賑わいを創り出す都心▽杜の都の個性が活きる都心」の実現に向けた施策を30年度まで実施していくものとします。対象としたのは「仙台駅エリア▽青葉区・一番町駅エリア▽勾当台・定禅寺通エリアを中心としたところ」です。

初弾として公表した今回の施策は大きな四つの柱で構成されています。その一つは「仙台市都心部建替え促進助成金制度の創設」で、この対象となるのは仙台駅西・一番町地域を中心とした都市再生緊急整備地域です。同制度では、従前敷地面積が概ね1000平方メートル以上で、建て替え後の指定

容積率が5分の4以上となる場合、土地の固定資産税等相当額を12カ月×解体期間月数×助成率(18%)のうち3分の1(年次変動)として1年間の補助率を、都市再生特別地区を活用した市街地再開発事業を対象に、総事業費25%の3分の2まで拡充します。これにより資金計画の安定化と事業の後押しを図ります。



概ね4つの施策で建替えを促進

都市再生緊急整備地域 拡大に向けた検討も

高機能オフィス整備に伴う助成

地域ファイナンスで柔軟な資金確保

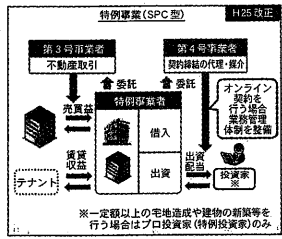
国内の不動産の資産総額は現在の約260兆円です。このうち公的不動産が約890兆円、法人所有の不動産が約430兆円です。法人所有のうちJリートや不動産特定共同事業等が保有する約24兆円ですが、かねてより2020年ごろには資産総額を約30兆円まで拡大する目標が掲げられています。

Jリートによる不動産の取得は、三大都市圏だけでなく、地方都市まで広がりをみせていて、10年度以降着実に地方都市における物件取得割合が増加し、全体に占める割合も拡大しており、近年は3割程度となっています。

また、Jリートによる取得を見据えた開発も行われるなど地方創生にも寄与している事例が増えています。福岡リートやマリモ地方創生リート、ひろしま地方創生リートなど地方を主な投資対象とする地域特化型銘柄も誕生しています。ひろしま地方創生リートは広島銀行がSPONSERとして、個別の投資対象プロジェクトが特定され、受益と負担の関係が明確になるSPVが明確になった地域ファイナンスにより、公的金融等による支援が期待できるSPV(不動産特等共同事業)以下、F.T.K.等の不動産証券化手法を活用すれば、SPCへ課税される法人税という二重課税の回避や不動産流通税の軽減も可能になるというメリットが、開発事業者が現れるため、開発事業者が現れるため、地元主導ではなく、画一的な傾向になりました。そこでこれまでの伝統的なポレトファイナンスではなく、証券化による地域ファイナンスで柔軟な資金確保を行い地元活用を行うための手法の採用が最

環境整備進むF.T.K.事業

その手法の特徴とは▽地元企業や住民等から出資を集められる地域出資SPCの設立により、個別の投資対象プロジェクトが特定され、受益と負担の関係が明確になるSPVが明確になった地域ファイナンスにより、公的金融等による支援が期待できるSPV(不動産特等共同事業)以下、F.T.K.等の不動産証券化手法を活用すれば、SPCへ課税される法人税という二重課税の回避や不動産流通税の軽減も可能になるというメリットが、開発事業者が現れるため、開発事業者が現れるため、地元主導ではなく、画一的な傾向になりました。そこでこれまでの伝統的なポレトファイナンスではなく、証券化による地域ファイナンスで柔軟な資金確保を行い地元活用を行うための手法の採用が最



第2部

持続可能な地方創生に資する不動産証券化

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室 室長 浪越 祐介 氏
一般社団法人 環境不動産普及促進機構 事務局長兼環境不動産部長 朝日 隆博 氏



浪越氏

増加に寄与しています。資金の有効活用観点からは、負債の側面もありません。また、資産価値を日本の経済力と比較してみると、土地等の資産価値は約2倍と見られますが、90年をピークに2005年まで減価し、その後回復に向かいましたが、08年の世界金融危機の影響を受けて13年まで再び減価し、17年時点で最低水準まで至っていない状況です。一方の金融資産は膨らみ国富

民間主導のSDGsを支援 環境不動産普及促進機構 (Re-Seed) は、F.T.K.事業と関連性の高い耐震・環境不動産形成促進事業を推進しています。同事業は老朽・低未利用不動産の改修、建替または開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することで、地域再生・活性化に資するまちづくりおよび地球温暖化対策を推進します。また、民間資金との共同投資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスクと量の補完を図ります。さらに、良質な不動産の開発事業者等への投資について、民間事業者たるファンドマネージャー(FM)の目利きを活用するため、FMが無責任組合員となる、有限責任組合員となる当機構と共に投資事業有限責任組合(LPS)スキームを活用します。

現在、新耐震基準以前となる1981年以前に竣工したオフィスストックは国内全都市計で3236万平方メートルを占めます。一方、3070棟と、同ストックの約25%を占めます。地方都市では約3割と高い割合となっています。環境面では国内の最終エネルギー消費量のうち、産業・運輸部門が減少・微増する中で業務・家庭部門が大きく増加し、全エネルギー費の約3分の1を占めています。国連の責任投資原則を受け投資家が投資先に対して環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を求め、動きが拡大してきている分野に広がる動きが活発化しています。

当機構は地球温暖化対策への寄与を目的に、安全安心でサステイナブルかつ耐震・環境性能を有する不動産供給のため、国土交通省・環境省が所管する耐震・環境不動産形成促進事業の呼び水となって民間主導のSDGsのゴールを支援しています。

ています。また、Jリートによる取得を見据えた開発も行われるなど地方創生にも寄与している事例が増えています。福岡リートやマリモ地方創生リート、ひろしま地方創生リートなど地方を主な投資対象とする地域特化型銘柄も誕生しています。ひろしま地方創生リートは広島銀行がSPONSERとして、個別の投資対象プロジェクトが特定され、受益と負担の関係が明確になるSPVが明確になった地域ファイナンスにより、公的金融等による支援が期待できるSPV(不動産特等共同事業)以下、F.T.K.等の不動産証券化手法を活用すれば、SPCへ課税される法人税という二重課税の回避や不動産流通税の軽減も可能になるというメリットが、開発事業者が現れるため、開発事業者が現れるため、地元主導ではなく、画一的な傾向になりました。そこでこれまでの伝統的なポレトファイナンスではなく、証券化による地域ファイナンスで柔軟な資金確保を行い地元活用を行うための手法の採用が最

増加に寄与しています。資金の有効活用観点からは、負債の側面もありません。また、資産価値を日本の経済力と比較してみると、土地等の資産価値は約2倍と見られますが、90年をピークに2005年まで減価し、その後回復に向かいましたが、08年の世界金融危機の影響を受けて13年まで再び減価し、17年時点で最低水準まで至っていない状況です。一方の金融資産は膨らみ国富

民間主導のSDGsを支援 環境不動産普及促進機構 (Re-Seed) は、F.T.K.事業と関連性の高い耐震・環境不動産形成促進事業を推進しています。同事業は老朽・低未利用不動産の改修、建替または開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することで、地域再生・活性化に資するまちづくりおよび地球温暖化対策を推進します。また、民間資金との共同投資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスクと量の補完を図ります。さらに、良質な不動産の開発事業者等への投資について、民間事業者たるファンドマネージャー(FM)の目利きを活用するため、FMが無責任組合員となる、有限責任組合員となる当機構と共に投資事業有限責任組合(LPS)スキームを活用します。

現在、新耐震基準以前となる1981年以前に竣工したオフィスストックは国内全都市計で3236万平方メートルを占めます。一方、3070棟と、同ストックの約25%を占めます。地方都市では約3割と高い割合となっています。環境面では国内の最終エネルギー消費量のうち、産業・運輸部門が減少・微増する中で業務・家庭部門が大きく増加し、全エネルギー費の約3分の1を占めています。国連の責任投資原則を受け投資家が投資先に対して環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を求め、動きが拡大してきている分野に広がる動きが活発化しています。

当機構は地球温暖化対策への寄与を目的に、安全安心でサステイナブルかつ耐震・環境性能を有する不動産供給のため、国土交通省・環境省が所管する耐震・環境不動産形成促進事業の呼び水となって民間主導のSDGsのゴールを支援しています。

第3部

日本の不動産投資市場の現状と今後の展望

公立大学法人宮城大学事業構想学群 教授 キャリア・インターンシップセンター長 田邊 信之 氏



令和の初年を迎えたのを機に、平成年間の不動産投資市場を振り返ってみます。令和の初年を迎えたのを機に、平成年間の不動産投資市場を振り返ってみます。令和の初年を迎えたのを機に、平成年間の不動産投資市場を振り返ってみます。令和の初年を迎えたのを機に、平成年間の不動産投資市場を振り返ってみます。

増加に寄与しています。資金の有効活用観点からは、負債の側面もありません。また、資産価値を日本の経済力と比較してみると、土地等の資産価値は約2倍と見られますが、90年をピークに2005年まで減価し、その後回復に向かいましたが、08年の世界金融危機の影響を受けて13年まで再び減価し、17年時点で最低水準まで至っていない状況です。一方の金融資産は膨らみ国富

民間主導のSDGsを支援 環境不動産普及促進機構 (Re-Seed) は、F.T.K.事業と関連性の高い耐震・環境不動産形成促進事業を推進しています。同事業は老朽・低未利用不動産の改修、建替または開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することで、地域再生・活性化に資するまちづくりおよび地球温暖化対策を推進します。また、民間資金との共同投資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスクと量の補完を図ります。さらに、良質な不動産の開発事業者等への投資について、民間事業者たるファンドマネージャー(FM)の目利きを活用するため、FMが無責任組合員となる、有限責任組合員となる当機構と共に投資事業有限責任組合(LPS)スキームを活用します。

現在、新耐震基準以前となる1981年以前に竣工したオフィスストックは国内全都市計で3236万平方メートルを占めます。一方、3070棟と、同ストックの約25%を占めます。地方都市では約3割と高い割合となっています。環境面では国内の最終エネルギー消費量のうち、産業・運輸部門が減少・微増する中で業務・家庭部門が大きく増加し、全エネルギー費の約3分の1を占めています。国連の責任投資原則を受け投資家が投資先に対して環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を求め、動きが拡大してきている分野に広がる動きが活発化しています。

当機構は地球温暖化対策への寄与を目的に、安全安心でサステイナブルかつ耐震・環境性能を有する不動産供給のため、国土交通省・環境省が所管する耐震・環境不動産形成促進事業の呼び水となって民間主導のSDGsのゴールを支援しています。

相対的に回復遅い土地の資産価値

日本の資産価値を土地資産と金融資産という側面から見ると、1980年代後半からのバブルによって、土地の資産価値は約2倍と見られますが、90年をピークに2005年まで減価し、その後回復に向かいましたが、08年の世界金融危機の影響を受けて13年まで再び減価し、17年時点で最低水準まで至っていない状況です。一方の金融資産は膨らみ国富

増加に寄与しています。資金の有効活用観点からは、負債の側面もありません。また、資産価値を日本の経済力と比較してみると、土地等の資産価値は約2倍と見られますが、90年をピークに2005年まで減価し、その後回復に向かいましたが、08年の世界金融危機の影響を受けて13年まで再び減価し、17年時点で最低水準まで至っていない状況です。一方の金融資産は膨らみ国富

民間主導のSDGsを支援 環境不動産普及促進機構 (Re-Seed) は、F.T.K.事業と関連性の高い耐震・環境不動産形成促進事業を推進しています。同事業は老朽・低未利用不動産の改修、建替または開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することで、地域再生・活性化に資するまちづくりおよび地球温暖化対策を推進します。また、民間資金との共同投資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスクと量の補完を図ります。さらに、良質な不動産の開発事業者等への投資について、民間事業者たるファンドマネージャー(FM)の目利きを活用するため、FMが無責任組合員となる、有限責任組合員となる当機構と共に投資事業有限責任組合(LPS)スキームを活用します。

現在、新耐震基準以前となる1981年以前に竣工したオフィスストックは国内全都市計で3236万平方メートルを占めます。一方、3070棟と、同ストックの約25%を占めます。地方都市では約3割と高い割合となっています。環境面では国内の最終エネルギー消費量のうち、産業・運輸部門が減少・微増する中で業務・家庭部門が大きく増加し、全エネルギー費の約3分の1を占めています。国連の責任投資原則を受け投資家が投資先に対して環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を求め、動きが拡大してきている分野に広がる動きが活発化しています。

当機構は地球温暖化対策への寄与を目的に、安全安心でサステイナブルかつ耐震・環境性能を有する不動産供給のため、国土交通省・環境省が所管する耐震・環境不動産形成促進事業の呼び水となって民間主導のSDGsのゴールを支援しています。

増加に寄与しています。資金の有効活用観点からは、負債の側面もありません。また、資産価値を日本の経済力と比較してみると、土地等の資産価値は約2倍と見られますが、90年をピークに2005年まで減価し、その後回復に向かいましたが、08年の世界金融危機の影響を受けて13年まで再び減価し、17年時点で最低水準まで至っていない状況です。一方の金融資産は膨らみ国富

民間主導のSDGsを支援 環境不動産普及促進機構 (Re-Seed) は、F.T.K.事業と関連性の高い耐震・環境不動産形成促進事業を推進しています。同事業は老朽・低未利用不動産の改修、建替または開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することで、地域再生・活性化に資するまちづくりおよび地球温暖化対策を推進します。また、民間資金との共同投資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスクと量の補完を図ります。さらに、良質な不動産の開発事業者等への投資について、民間事業者たるファンドマネージャー(FM)の目利きを活用するため、FMが無責任組合員となる、有限責任組合員となる当機構と共に投資事業有限責任組合(LPS)スキームを活用します。

現在、新耐震基準以前となる1981年以前に竣工したオフィスストックは国内全都市計で3236万平方メートルを占めます。一方、3070棟と、同ストックの約25%を占めます。地方都市では約3割と高い割合となっています。環境面では国内の最終エネルギー消費量のうち、産業・運輸部門が減少・微増する中で業務・家庭部門が大きく増加し、全エネルギー費の約3分の1を占めています。国連の責任投資原則を受け投資家が投資先に対して環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を求め、動きが拡大してきている分野に広がる動きが活発化しています。

当機構は地球温暖化対策への寄与を目的に、安全安心でサステイナブルかつ耐震・環境性能を有する不動産供給のため、国土交通省・環境省が所管する耐震・環境不動産形成促進事業の呼び水となって民間主導のSDGsのゴールを支援しています。