

地方都市における地方創生セミナー

不動産投資市場は様子見の状況

新型コロナウイルス感染症拡大によって社会・経済状況は激変し、不動産市場にもさまざまな影響が及んでいます。

2020年4〜6月期の実質GDPは、前期比年率27.8割となり、経済活動の制限、自粛要請により内・外需ともに大幅に悪化しました。住宅市場は営業活動自粛などを背景に一段と減速しており、オフィス市場の空室率は上昇傾向が...

主催者挨拶 仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2020・秋

アセットブ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)

今回のフォーラムでは地方都市における地方創生セミナーと題して、日本の不動産市場の現状や今後の展望、さらに地方都市での不動産証券化ビジネスの可能性について、それぞれの専門の立場から講演していただきます。

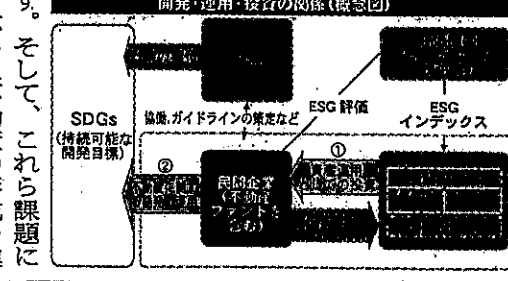
講師の皆さまのお話の前に、私から仙台圏東北圏の事業用・投資用不動産市場の状況について説明いたします。7月1日を調査時点としている地価調査では約6割の調査地点で下落し、全国平均では3年ぶりに下落に転じました。宮城県は、住宅地・商業地ともに8年連続で上昇していますが、上昇率は鈍化傾向にあります。仙台市は中心部の再開発プロジェクトの影響や仙台圏への人口集中によって住宅地で3.7割、商業地で6.9割上昇しました。

仙台圏の分譲マンション市場動向は、19年供給戸数は1365戸で前年比プラス19戸、平均価格は4493.1万円。前年比マイナス256.4万円。20年の新規供給戸数予想は約1000戸で、9月末時点での分譲中・販売予定物件は37物件、総戸数4773戸が確認され、このうち20年9月までの竣工物件は18物件、総戸数2768戸となっています。なお、19年の供給戸数は過去10年間で最も多く、少子高齢化の影響で、郊外から中心市街地へ転居する中高年層が増加しているのが特徴です。



をいいます。持続可能な社会の実現のためには、持続可能な金融システムの構築が必要との考えから、責任投資原則(PRI)が06年に提唱された後、08年に始まったリーマンショックによる世界的な金融危機を乗り越えるに当たって、金融市場の長期的な安定に対する世界的な関心が高まったことを背景に、機関投資家を中心にESG投資の動きが広がるようになりました。

世界有数のユニバーサルオーナーである日本のGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)が、15年にPRIに署名し、17年にFTSE、Biossomi、Japan Index等をESG指数として採用し、当初は国内株全体の3割程度、約1兆円規模でパッシブ運用を開始しました。SDGsとの関係は、SDGsの実現に取り組む企業と社会の「共通価値の創造」(CSV)が生まれ、その取り組みによって企業価値が持続的に向上すれば、GPIFにとっては、長期的な投資リターンを拡大につながる、GPIFによるESG投資と、投資先企業のSDGsへの取り組みは表裏の関係にあるとされています。



また、海外においては省エネ住宅の不動産価格が、同等レベルのものよりも価格や取引成立に関して優位との研究結果も出ています。これらは環境(E)へのインパクトに関わる話題ですが、社会(S)へのインパクト面では、国土交通省が実施した不動産に対する投資家および入居企業の意向等に関するアンケート調査では、ESGに優れた不動産の価値が高まる、または、今後は高まるという回答が不動産投資家・ビルオーナー側で8割超、テナント入居者側で約7割を占めたとの話題もあります。19年5月から建築環境「省エネルギー」機構において「CASBE」の認証が開始されるなど、今後、健康性や快適性を備えたオフィスの普及とその評価の拡がりも期待されています。さらに、災害への対応や少子高齢化への対応も社会へのインパクトとなるキーワードとして挙げられます。

第1部

持続可能な地方創生に資する不動産証券化とESG投資・SDGs

国土交通省 不動産・建設経済局 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

2012年以降、Jリートをはじめとした不動産投資信託の動きは拡大しています。19年度末には約27兆円となつています。17年6月に閣議決定された「未来投資戦略 Society 5.0の実現に向けた改革」では、20年度までにJリート等の資産総額約30兆円を目指すとし、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は増加し、全体に占める割合も拡大しており、近年は2〜3割程度となっています。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おり、福岡リート、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上場・私募の地域特化型銘柄も登場しているところでは、

ESG投資とは、リスク管理を向上させ、持続可能な長期的なリターンを上げるために、投資の意思決定に環境、社会、ガバナンスの要素を組み込む投資手法

し、全体的に様子見の状況となつています。国土交通省は不動産特定事業法の改正、地方での不動産証券化の推進、地方における事業事例の紹介を進めています。持続可能な社会の実現に向けてのSDGsの取組みが注目されており、これを投資・金融面から支援するESG投資は今後ますます重要となり、その中でも不動産の果たす役割は大きいとされており、環境不動産は大きな影響を与える分野と考えられています。

ESG投資の在り方についてお話しします。近年、投資家が投資先に対してESGへの配慮を求める動きが拡大し、さらにSDGsが国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組む事への重要性が認識されています。この中で不動産ストックは国民生活や経済成長を支える不可欠な基盤であり、その質を高めていくことは、国民生活の向上や経済活動の生産性向上に資する重要な課題と位置付けられています。

ESG投資の在り方についてお話しします。近年、投資家が投資先に対してESGへの配慮を求める動きが拡大し、さらにSDGsが国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組む事への重要性が認識されています。この中で不動産ストックは国民生活や経済成長を支える不可欠な基盤であり、その質を高めていくことは、国民生活の向上や経済活動の生産性向上に資する重要な課題と位置付けられています。

ESG投資の在り方についてお話しします。近年、投資家が投資先に対してESGへの配慮を求める動きが拡大し、さらにSDGsが国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組む事への重要性が認識されています。この中で不動産ストックは国民生活や経済成長を支える不可欠な基盤であり、その質を高めていくことは、国民生活の向上や経済活動の生産性向上に資する重要な課題と位置付けられています。

長期の責任投資が環境と社会に利益

RE-SEEDとは、Real Estate S

不動産投資におけるESG投資・SDGsの推進とRe-Seed機構の活用

一般社団法人 環境不動産普及促進機構 専務理事 酒井 博史 氏

ustainability & Energy Efficiency & Resilienceの頭文字を取ったもので、当機構の理念である「持続可能な省エネ・省スペースな不動産の普及」を意味している、「再生の種をまく」との願いを込めております。

環境不動産の供給促進、日本の不動産資産価値の向上、不動産投資市場の活性化、地球温暖化対策への寄与を目的に2013年2月に設立し、老朽・低利用率不動産の改修、建替えまたは開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産を形成する事業を行う者に出資等を行うことにより、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する「耐震・環境不動産形成促進事業(Re-Seed投資事業)」

業を行うことを主なミッションとしております。

今回はまず、当機構のSDGs達成に向けた取り組みとESG投資との関係性からお話をさせていただきます。ESG投資とは財務情報だけでなく、環境や社会、ガバナンス要素も考慮した投資のことですが、06年に国連のアナン事務総長が機関投資家に対し、中長期のインカムゲインを重視し、ESGを投資プロセスに組み入れるよう提唱し、RPI(責任投資原則)に署名するよう要請しました。経済効率がよく、持続可能なグローバル金融システムは、長期的な価値を創出する上で不可欠で、このようなシステムは長期にわたる責任ある投資に報いて、環境と社会全体に利益をもたらします。このことがRPIの果たすミッション

RPI10箇条で社会的責任を果たす

ここでESG投資の考え方を支える責任不動産投資(RPI)の定義に関する解説をご紹介します。RPIは「通常の金融上の目標に加えて、環境・社会・ガバナンスへの配慮を認識する不動産投資アプローチで、それは最低限の法律上の要請を超えて、都市再生や自然資源の保護を通じて、不動産の環境的あるいは社会的なパフォーマンスを改善するもの。さらには『環境面や社会面で明らかに関与する不動産(低所得者向け住宅、グリーンビルディングなど)を開発あるいは取得すること』、『RPIフォーラム』向上のために不動産を改修すること、エネルギー効率化、グリーンビルディングなど、有益な方法で不動産を管理すること(サービスマネジメント)の公平な労働慣行、環境にやさしい清掃用品の使用など、『人念な方法で不動産を解体すること(同じ場所で、新たな開発に廃材を再利用するなど)』などの取り組みを通じて不動産のライフサイクル全般にわたって実施できるもの」とされています。

RE-SEEDの出資が民間資金の呼び水に

一つは「SPC等の事業費全体を対象とした出融資」についてですが、改修・建築費等の工事費だけでなく、土地・建物の取得費やAMへの委託費などSPC等が事業を実施するために必要な費用全てを対象として、SPC等に対する民間出資の同額まで出融資が可能で、二つ目は「民間との共同投資によるリスク補完と呼び水効果」で、機構出資は民間出資と同額まで可能であり、共同投資によるリスク補完やファイナンススキームの安定化に寄与します。機構がリスクマネーである投資資金を供給することで、民間出資やシニアローンに対する呼び水効果となります。三つ目は「FMの経験、ノウハウの活用」で、豊富な経験、ノウハウを有する民間投資顧問会社等を機構出資資金のファンドマネージャーとして活用することで事業性向上も期待できます。最後の四つ目は「適正な出融資条件・利回り」で、基本的に民間出資と同等の条件で、利回りはリスクとリターンがマッチすることを前提と

第2部

不動産投資におけるESG投資・SDGsの推進とRe-Seed機構の活用

住宅の不動産価格は住宅地、戸建住宅はやや弱含みで、分譲マンションで新築市場の供給抑制が続く中、中古市場は堅調に推移しています。また、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパートの商業用不動産は全体としてマーケットサイクルのピークアウトに近い状況となっております。不動産取引件数の観点から見れば、戸建住宅と分譲マンションは、2019年10月の消費税引き上げから減少傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化した20年4月頃から大きく減少し、商業用不動産も同様の傾向にあり、特に

商業とホテルで減少は加速しています。倉庫とマンション・アパートは減少していますが、他用途に比べて一定の需要があります。世界の不動産投資額は20年前半期は33%減、アジア太平洋は同45%減でした。投資家の姿勢はWait&Seeですが、世界的な金融緩和の中で投資意欲は旺盛です。投資家の過半数が中長期的保有を前提として投資していて、安定的な市場基盤を堅持しています。Jリートは近時、物流とオフィス中心に投資され、LTVは平均43・9割で、9割以上の銘柄が5割以下と財務は健全な状態です。投資信託を含む個人の投資は

増加基調で、NAV倍率は1前後とやや割安で推移しています。Jリートの投資口価格は、全体感としてはマーケットサイクルの下降局面において、ソフトランディングに向かっている状況です。コロナ感染が長引けば、景気悪化を通じて投資口価格は弱含みになる可能性があるが、コロナ感染拡大下でも需要のある住宅、物流などは一定価格を維持しています。デット調達環境は問題なく、投資口価格が回復基調になれば、投資活発化の方向に向かうと想定しています。

末時点では、在庫投資の増加は見られましたが、棚卸資産は適性水準の範囲内にありました。2番目として有形固定資産と棚卸資産では、不動産業はバブル崩壊からの回復過程において、安定的収益基盤を構築するため貸貸事業を拡充し、分譲事業比率は低下傾向となりました。また、不動産証券化市場の成長も貸貸市場拡大に寄与しました。今のところ販売用不動産の在庫の異常な膨張はなく、今後の不動産業の展望において貸貸市場の行方がポイントの一つになってくるものと見ています。3番目として収益性と効率性では、不動産業の総資本営業利益率は売上高営業率の上昇と総資本回転率の増加によって上昇してきていますが、近時は両者の改善は停滞気味となっており、手元資金は若干低下傾向にあるものの、当座比率、流動比率から判断して、当面の資金繰りには大きな懸念はありません。5番目の財務の安定性では、不動産業はバブル崩壊からの回復

最後に6番目の借入金ですが、不動産業は金融緩和を背景に近時は低金利での資金調達を長期借入で実施しており、財務的安定性が向上しています。借入を含めて資金調達金利は低下傾向にあり、これが不動産業を下支えしている状況となっております。

最後に資金繰りですが、全経営規模において19年10月12月に減少した手元流動性が20年4月6月に増加が見られますが、中堅・中小規模の企業ではわずかながら上昇気味です。新型コロナウイルス感染症拡大が長引けば、在庫負担などによる資金繰りひっ迫の懸念が生じますが、現在のところは顕在化していません。

第3部

コロナ禍における不動産市場の動向について

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

投資家の姿勢はWait&See

不動産市場の現状をさまざまに切り口から見ていき

ましよう。住宅の不動産価格は住宅地、戸建住宅はやや弱含みで、分譲マンションで新築市場の供給抑制が続く中、中古市場は堅調に推移しています。また、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパートの商業用不動産は全体としてマーケットサイクルのピークアウトに近い状況となっております。不動産取引件数の観点から見れば、戸建住宅と分譲マンションは、2019年10月の消費税引き上げから減少傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化した20年4月頃から大きく減少し、商業用不動産も同様の傾向にあり、特に

商業とホテルで減少は加速しています。倉庫とマンション・アパートは減少していますが、他用途に比べて一定の需要があります。世界の不動産投資額は20年前半期は33%減、アジア太平洋は同45%減でした。投資家の姿勢はWait&Seeですが、世界的な金融緩和の中で投資意欲は旺盛です。投資家の過半数が中長期的保有を前提として投資していて、安定的な市場基盤を堅持しています。Jリートは近時、物流とオフィス中心に投資され、LTVは平均43・9割で、9割以上の銘柄が5割以下と財務は健全な状態です。投資信託を含む個人の投資は

増加基調で、NAV倍率は1前後とやや割安で推移しています。Jリートの投資口価格は、全体感としてはマーケットサイクルの下降局面において、ソフトランディングに向かっている状況です。コロナ感染が長引けば、景気悪化を通じて投資口価格は弱含みになる可能性があるが、コロナ感染拡大下でも需要のある住宅、物流などは一定価格を維持しています。デット調達環境は問題なく、投資口価格が回復基調になれば、投資活発化の方向に向かうと想定しています。

最後に6番目の借入金ですが、不動産業は金融緩和を背景に近時は低金利での資金調達を長期借入で実施しており、財務的安定性が向上しています。借入を含めて資金調達金利は低下傾向にあり、これが不動産業を下支えしている状況となっております。

最後に資金繰りですが、全経営規模において19年10月12月に減少した手元流動性が20年4月6月に増加が見られますが、中堅・中小規模の企業ではわずかながら上昇気味です。新型コロナウイルス感染症拡大が長引けば、在庫負担などによる資金繰りひっ迫の懸念が生じますが、現在のところは顕在化していません。

最後に資金繰りですが、全経営規模において19年10月12月に減少した手元流動性が20年4月6月に増加が見られますが、中堅・中小規模の企業ではわずかながら上昇気味です。新型コロナウイルス感染症拡大が長引けば、在庫負担などによる資金繰りひっ迫の懸念が生じますが、現在のところは顕在化していません。

