

地方都市における地方創生セミナー

建設新聞 新年特集 2022年(令和4年)1月6日(木)



事務局長 佐々木 正之 氏
(ナカリエステート常務取締役)

コロナ禍の中
市場はまだら模様

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。しかし、緊急事態宣言下でも民間消費、住宅投資、設備投資がいずれも増加し、外需の落ち込みはカバーしましたが、大幅なマイナス成長の後としては低い伸びにとどまって国内景気は消費の低迷が長期化し停滞色が強まっています。国内の不動産市場全体を見渡すと、住宅市場は需要の高まりを受けて在庫数が減少し価格が上昇しており、オフィス市場の空室率は上昇傾向が強まっています。また、都市型商業施設・ホテル市場は厳しい状態が続いており、物流施設市場の需要環境は良好に推移しています。Jリート市場は第2四半期の東証リート指数が8カ月連続で上昇しており、物件取得を前向きに検討する環境となつてい

主催者挨拶
仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2021・秋

アセットブレインズ仙台ネットワーク

このような状況の中で、国土交通省は不動産特定共同事業法の改正、地方での不動産証券化の推進や地方における事業事例の紹介を進めています。また、日本は2050年脱炭素社会の実現と温室効果ガスの13年度比46%削減を宣言し、この達成のためには持続可能な社会の実現に向けたSDGsの取り組みや、これを投資・金融面から支援するESG投資が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考えられ、環境不動産が大きな影響を与える分野と考えられています。

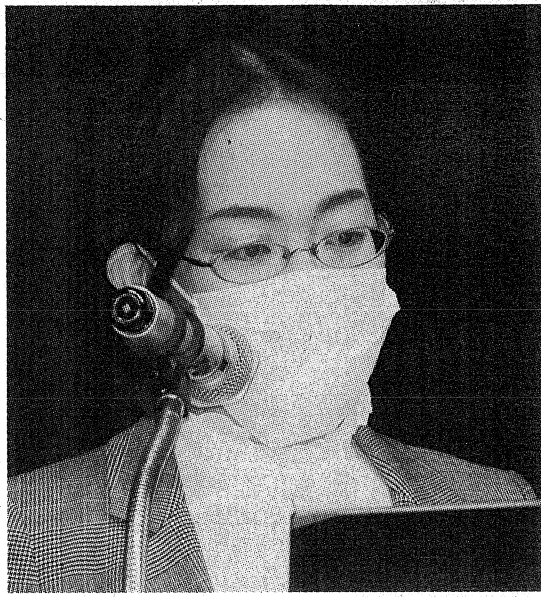
中央資本の投資促進
環境づくりを

7月1日発表の国土交通省による地価調査を見ると、全国全用途の平均はマイナス0.4%と2年連続で下落し、上昇する地区と下落する地区との2極化がより鮮明になりました。また、全国の中で地方4都市の上昇率が際立ちました。宮城県は仙台市圏での堅調な住宅需要等が地価を支え、全用途平均変動率はプラス0.7%で9年連続上昇しました。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り住宅地で3.6%、商業地で3.7%上昇しました。その後、直近の第3四半期終了時点での仙台市青葉区中央1丁目地区は約3割上昇との発表もありました。これは、仙台市による都心再開発プロジェクトへの不動産市場の期待感の表れであると感じています。

宮城県内の9月時点での住宅着工戸数は1万1574件で、前年比プラス780件、107%の増加です。このうち持家確認申請件数は3700件で同プラス364件、貸家確認申請件数は4739件で同プラス486件、いずれも前年比11%増加となっています。近年、都心部での新規供給が続く分譲マンションは、20年の新築供給戸数は860戸で、前年比マイナス505戸、平均価格は前年比402.3万円の増加でした。21年の新規供給は約800戸が予想され、9月時点で分譲中・販売予定物件は26物件、総戸数3249戸となっています。最近ではマンションデベロッパーの開発対象エリアが郊外地を含み広がりが見られます。

仙台ビジネス地区のオフィスの空室率は9月時点で6.51%、平均賃料は9299円、仙台圏新築居住用賃貸レジデンス入居率は9月時点で約88%と、前年同期比で1ポイントのマイナス、前月比では横ばいとなっています。また、最近の仙台市の新築賃貸レジデンスの物件タイプの特徴として、国内主要地方7都市において、シングル、コンパクト、ファミリーの各タイプの中でシングルの占める割合が突出して多いという調査があります。

事業用不動産は仙台圏での概ね3億円以上の売買取引を対象とした当会独自の調査によると、9月時点で昨年同時期と比較し件数は増加し、取引額は大幅減になっていると見られます。これは新型コロナウイルスの影響でJリートやファンド会社を中心とした中央資本による投資優先順位が著しく低下し購入減となったことが大きな要因であると思われる。さらに物件不足の影響で仙台圏の収益物件の利回りが低下し物件価格が上昇して高止まり状態にあることも影響しています。一方で投資対象が小規模化したため、中央資本との競合機会が少なくなったことで宮城県内などの地元資本が投資意欲旺盛となっていることも特徴でしょう。Jリートが9月までに東北全体で取得した物件はわずか1件で、取引規模は5.5億円、売却した物件も2件で同85.6億円、合計3件、同91.05億円です。これはやはり低調だった昨年の合計7件、同147.76億円と比較して、さらに小さくなっています。コロナ禍の状況下とはいえ、Jリートが9月までに国内で1兆円規模の取得を行い、同じ地方都市である福岡では397億円規模の投資があったことと比較すると、コロナばかりが要因であるとも思われません。中央資本の投資を促すような環境を、地域に立脚する我々も真剣に考えなくてはならないと思っています。



30兆円近い
Jリート等資産規模

わが国の不動産市場は国内全体で約2847兆円、このうち公的不動産が約980兆円、法人所有不動産が約520兆円規模となっています。この中でJリートと不動産特定共同事業等の資産総額が2020年度末時点で約28兆円です。17年6月に閣議決定された「未来投資戦略2017-Society5.0の実現に向けた改革」の中で、民間投資の喚起による都市の競争力の向上等を実現するため20年頃までにリート等の総資産額を約30兆円に倍増することを目指すこととされたことについて、当時は野心的な目標とも言われましたが、現在、ほぼ目標に近い市場にまで成長することができています。

地方都市でこそ
不動産証券化活用を

地方においてなぜ、不動産証券化スキームが活用されるべきなのかということについてですが、まず、地元企業や住民等から出資を集めることができる地域出資SPC設立によって、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ことが挙げられます。また、対象が明確になった地域ファイナンスにより公的支援等に

第1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 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 中西 貴子 氏

取得は三大都市圏だけではなく、地方都市にまで広がりをみせていて、10年度以降地方都市における物件取得割合が増加し2.3割を維持していました。昨年度においては新型コロナウイルスの影響で16.5%に減少している状況です。一時的に減少しているとはいえ、トレンドとしてはJリートによる地方物件の取得は促進傾向にあり、Jリートによる取得を見据えた開発計画が各地で進められるなど、地方創生に寄与するところが大きくなつてきています。現在、地方を主な投資対象とするJリートの地域特化型はこれまでの福岡リート、マリモ地方創生リートの2つの上場銘柄に加え、6月には東海周辺地域を主な投資対象域とする東海リートが上場を果たしています。

よる支援が期待できます。さらに、不動産特定共同事業(FTK)等の不動産証券化手法を活用すればSPCに課税される法人税の二重課税の回避や不動産流通税の軽減も可能となります。これらのメリットを活用して公共施設の活用、老朽ビルや旅館再生等において、地元企業や住民が地元出資SPCを設立し、施設整備・運営に参画する事例が近年増加しております。さて、不動産の証券化を改めて説明すると、不動産の保有のみを目的とした特別目的会社(SPC)に不動産を保有させて、当該不動産の生み出すキャッシュフローを償還原資とすることで、金融機関からの融資や投資家からの出資といった資金調達を行う仕組みとすることになります。この不動産証券化についてはいくつかのスキームがあり、目的会社(TMK)方式、GK-ITK方式、不動産特定共同事業(FTK)(既存スキーム)、同(特例事業)に大別することができ、このうち、中小規模の再生案件等に適したスキームとして特例事業者による不動産特定事業を、地方における不動産証券化手法に特に活用促進していた、だくことを重点に置いた取り組みを図っていくように考えております。

中小規模案件の
不特法活用に利点

この比較的小規模の事業を対象とするのに適した不動産証券化手法の1つである不動産特定共同事業(FTK)法は、出資を募って不動産を売買・賃貸するなどして、その収益を分配する事業を行う事業者について許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として1994年に制定されました。2013年法改正により倒産隔離型スキームを特例事業として導入し、17年法改正で小規模特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備しました。昨年度のFTKの活用事例数は全国で295件、このうち地方が51件で、地方での活用数はこのところ増加傾向となつています。ただ、FTKの中でもクラウドファンディングを活用した案件数が地方では目立って少ないことから、国土交通省としてはその理由の分析が必要と考えています。

FTK活用に
3つのメリット

FTK活用のメリットには概ね3つのポイントがあります。1つ目は「不動産開発・改修に係わる資金調達難への対応」面で、FTKを活用し小口で資金を募ることで一般の投資家を含む多様なリスク選好を持つ投資家から、事業への応援・共感という観点からの資金調達を行うことが可能となります。加えてSPCを活用したFTKにおいては、対象不動産の収益性に着目した資金調達を行うことも出来ます。2つ目は「まちづくりの自分事化・関係人口の増加」面で、住民や地域に関心のある個人が投資家となることで、投資家として継続的に対象不動産の運営状況を確認することになり、まちづくりの自分事化や関係人口増加が達成可能となるでしょう。投資家が利用者としての側面も持ち、対象不動産の継続的な利用が行われることで、稼働率の維持・向上や中長期的に安定した施設運営も期待されます。最後は「行政費用の抑制」面で、FTKは現物不動産を直接扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るもので、地域の公的不動産に対しては円滑な資金供給が可能となる仕組みであるため、FTKを活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、行政費用の抑制につながります。

地域の共感生む
投資の仕組みを

最後に、私どもが考える

