『不動産ファンドフォーラム2022イン仙台』

地方都市における地方創生セミナー

建設新聞　新年特集　2023年（令和5年）1月6日（金）

主催者挨拶

仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2022・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）

国内経済はコロナ禍前の水準にようやく回復したとみられ、2022年4～6月期の実質GDPは、前期比年率プラス2・2％と、3四半期連続のプラス成長となり新型コロナ感染拡大前（19年10～12月期）の水準を超えました。また、Jリート市場は22年7月時点で上場61社、資産規模約21・6兆円となり、緩やかな回復傾向にあります。

仙台圏の事業用不動産取引も22年に入りJリートによる大型取引が数件見られ、コロナ禍前の水準に戻りつつあります。仙台市は19年7月に「せんだい都心再構築プロジェクト」を発表し、20年4月にNTT都市開発の新築ビル計画を施策活用の第1号案件として発表しました。同年10月に第2弾施策を、22年6月に新たに3棟の新築ビル計画の発表を行い、都心部の持続的な経済成長につながる環境整備が進むことが期待されます。

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」として、仙台市による都心再構築プロジェクトの進捗状況と、第1号案件のアーバンネット仙台中央ビルの概要について、それぞれの担当者から解説していただきます。また、田邉氏にはウィズコロナ時代における不動産投資市場の動向について講演していただきます。講師の方々のご講演の前に私から仙台・東北圏の事業用・投資用不動産市場の動向について説明させていただきます。

住宅・事業用ともに動きが活発化

9月に発表された7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国平均が商業地がプラス0・5％、住宅地がプラス0・1％であったのに対し、宮城県と仙台市の商業地はそれぞれプラス2・7％と、プラス5・7％、住宅地がプラス1・3％とプラス5・9％となりました。全国平均をいずれも大きく上回ったのは、住宅地では地下鉄沿線を中心に住環境が良好な地域に加え、富谷市や大和町などの仙台市周辺自治体にも需要が拡大したためと思われ、商業地では仙台市中心部の再開発構想や仙台駅周辺のオフィス需要が堅調であることが影響していると見られます。国交省が四半期ごとに発表している地価LOOKレポートにおける主要都市の高度利用地地価動向調査を見ても、仙台市中心部の住宅地と商業地はいずれも最近は数期連続で上昇傾向を示しています。

動向調査を見ても、仙台市が、不動産売買市場の中にある私の観点では、仙台市の地価はすでに実力以上に高くなっている感があります。

宮城県の新設住宅着工は、前年同月と比較しても上回っている月が多く、このままいけば22年は前年比107％程度になりそうです。これを建物用途別に見ると、22年は特に貸家の着工戸数が前年よりも大きく上回っているのが特徴です。

分譲マンションの市場規模ですが、専門機関による調査では、宮城県は21年が新築マンション分譲戸数707戸で、前年比75・4％と規模に留まり1000戸を大きく下回りました。一方、東北6県全体で見ると、総数が減少傾向にあるとはいえ、毎年一定数の供給が恒常的に行われていて、東北全体にマンション供給域が広がった感があります。仙台市内の新築分譲マンションの平均価格は21年が446・0万円で、20年が4909・0万円であったのに比べやや低くなりました。建築費が高止まりしているのに低下傾向となったのは全体の中でコンパクトマンションの戸数が占める割合が高まったためであると思われます。ちなみに22年10月中旬時点での仙台圏の新築マンションで分譲中および販売予定となっているのは30物件、3569戸で、このうち9月までに竣工したのは8物件、総戸数1167戸となっています。

仙台圏の居住用新築賃貸住宅の入居率ですが、11年から13年までは98％と非常に高くほぼ満室でしたが、その後なだらかに低下し19年から21年が88～89％、22年9月時点で88％となっています。ピーク時と比較すれば10ポイント低下していますが、それでも大震災前と比較すれば、なお高い状態にあるといえます。賃貸管理会社からのアンケートでコロナ禍の影響はほぼないとの回答が多く、法人・個人の住み替え層の増加に伴い利便性の高い仙台駅西口・東口周辺の都心部や、地下鉄沿線の中でも南と東方面の入居率が高水準で推移しているほか、仙台市外ですが北部の工業団地方面での就業人口増加に伴い富谷市・大和町エリアが高い入居率を維持しています。

仙台市内の新築集合住宅は21年度が535棟で、20年度の442棟と比較し大きく増加しました。特に構造別では木造が290棟から342棟に増加していて、階層別では2階建てと3階建ての増加が顕著です。建築費が上昇傾向にある中でも全体数は増えていますが、やはり上昇分を吸収するため物件規模が小さいものが新規開発の主軸となっているようです。

仙台圏のオフィスビル空室率は22年9月時点で4・70％で、落ち着いた状態が続いています。ただ、このところ新築竣工ビルが21年は3棟で総面積3万659・5平方㍍、22年は1棟で4330平方㍍だったのですが、23年は6棟同13万996平方㍍が供給される予定となっていて、既存ビルも含め入居率の維持が懸念されそうです。

22年9月末現在でJリートは61銘柄、時価総額16・14兆円、総資産額21・6兆円、保有物件数は4519件となり、1月から9月までの間に60件、総額576・0億円の物件を取得。同様に71件、総額2061億円の物件を譲渡しました。この中で宮城県・東北圏は物件数132件、資産総額3429・91億円となっていて、年初から9月末までに、物件数にしていずれも3件ずつの取得と売却がありました。

概ね取引金額3億円以上を対象としている仙台圏の事業用不動産取引状況は、当会が1月から9月下旬までに確認できたもので66件、金額にして894・13億円あり、前年同期と比べ大幅に増加しました。特徴としては売り主側が一般法人である取引が増加したこと、買主はJリートやファンド会社など首都圏からの購入が大幅に増加したことが特徴に挙げられると思います。

第1部

せんだい都心再構築プロジェクトの進捗状況について

仙台市まちづくり政策局政策企画部
政策企画課政策企画係長
鹿中　律良　氏

仙台市都市整備局市街地整備部
都心まちづくり課都心整備係長
安達　慶洋　氏

「せんだい都心再構築プロジェクト」の概要と展開に至った背景や経緯などについて私から説明させていただきます。

本プロジェクトは、都心の老朽建築物の更新を契機として高機能なオフィスを供給し、企業の誘致・集積を図ることで、域内への投資を促進させようとする好循環サイクルを回すことが目的で、都市整備計画に経済施策を連動させていることが特徴です。

2019年7月に第1弾施策を公表して以降、20年4月に施策活用第1号物件として「アーバンネット仙台中央ビル」を発表、同年10月に第2弾施策を公表し、22年6月に施策活用の第2号から第4号物件となる3つのプロジェクトを発表しました。これに前後して定禅寺通と青葉通仙台駅前エリアで都心再構築に向けた取り組みとして社会実験を実施するなど、民間丸投げではなく官民連動型で進めていることも大きな特徴です。

では、なぜ今、都心再構築を進めるのかといえば、仙台市が抱えるさまざまな課題が背景にあります。仙台市の将来人口推計では震災前の2010年時点で、15年に105・1万人でピークとなり、その後減少すると予想されていましたが、震災後の社会増が続き、22年に公表した推計では110・1万人まで増え、28年にピークアウトするという見通しが示されました。一方で震災後は仙台市から東京圏への転出超過はむしろ拡大傾向にあり、特に若い世代の方々を見ると、宮城以外の東北5県や県内の他市町村から人を集め、東京をはじめとする首都圏へ流してしまっているという状況が見られます。これは、若者が大学や専門学校入学を機に仙台市に入ってきても志向性に見合う雇用の場が十分でないことが要因に挙げられます。

また、市内の産業別生産額を見ると、数年前までは建設業が総生産額を押し上げてきましたが、15年にピークアウトし下降局面に入っているため、市が新たな産業振興役として期待しているのが専門・科学技術、業務支援サービス業分野です。近年の業種別企業誘致件数でも13年以降、ソフトウェア・デジタルコンテンツやコールセンター分野が大幅に増加しています。こういった産業構造の変化に、他地域から仙台市を移転・増設候補地として挙げている企業の中で「中心市街地」を第一希望とし、その中で自社の経営課題を採用・育成・多様化をキーワードにした人材強化とする割合が非常に高い状況です。しかし、一方で仙台都心商業地に建つオフィスビルの約4割が1981年以前の旧耐震基準で建てられたもので、最近の上場企業のオフィス移転時の傾向として、旧耐震基準ビルは移転先として検討の対象外というケースが多くなっています。

これらさまざまな状況から、仙台市および仙台都心の課題とは1つの分野だけでは解消できない複合的な課題であるといえ、老朽化が顕著なオフィスビルの量・質的な更新や拡充、まちなか賑わいの創出、都心各地域の特色や個性を活かすことなど、異なる施策や強みを掛け合わせ、相乗効果で対応していく必要があるとの判断に至ったのです。

施策の方向性としては▽老朽建築物の建て替えと高機能オフィスの整備促進▽企業誘致や既存オフィスの拡張に伴う移転の促進▽起業に向けたスタートアップ拠点の形成▽市役所本庁舎建て替えなど都心の重要プロジェクトの推進▽中心部商店街の活性化▽都心の回遊性向上などに向けた交通環境の再構築▽防災環境としてのブランド強化▽エリアマネジメントなど地域主体の取り組み推進―などを掲げており、これらの連携推進によって都市間競争の中で仙台の個性を際立たせ、働く場所、楽しむ場所として選ばれる仙台を作っていきたいと考えており、今後、地元資本の方々にも積極的に制度を活用していただきたいと期待しております。

私からはこのプロジェクトの制度上のあらましについてご説明させていただきます。

プロジェクトの施策はこれまでに第2弾まで打ち出していて、2019年7月の第1弾では①仙台市都心部建替促進助成金制度＋企業誘致体制の強化と助成制度の拡充②「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和③仙台市市街地再開発事業補助金制度の拡充④駐車場附置義務条例等の改正＋大店立地法における駐車台数の見直しを、20年10月の第2弾では⑤企業立地促進助成制度の強化⑥テナント退去支援助成⑦グリーンビルディングの整備を促進するための方針⑧総合設計制度の拡充―についてそれぞれ公表しました。

①は都市再生緊急整備地域を対象に、助成制度創設や建築規制の一部緩和によって建物所有者が建替を行う負担を軽減すると同時に、企業誘致を強化することで賃貸需要の喚起や賃料水準向上へとつなげていくものです。助成は老朽建築物の解体工事期間における一定額や、1フロア当たりのオフィス専有面積が20坪以上であること等の高機能オフィス整備などに対して行います。

②は都市再生特別地区内で、5000平方㍍以上の事業区域に高機能オフィスの整備を行う場合に、広場や道路施設等への都市貢献に応じて指定容積率の最大2倍まで緩和するというものです。

③は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、補助金上限額の拡充および補助率の見直しを図ったものです。④では一般駐車施設の床面積あたりの義務付け台数算定基準の緩和や、公共交通利用促進策による義務付け台数の特例低減制度の新設などを行いました。⑤は雇用加算対象者を見直し、進出企業の現地人材採用を支援するほか、バックオフィス助成制度を拡充し、本社機能の一部移転やバックアップ拠点設置を促すものです。また、⑥は①の制度を活用して建て替えを進めるビルに入居しているテナントを対象として、円滑な建て替えが進むように市内の移転先オフィスに係わる月額賃料3カ月分を交付するなどという内容です。

⑦では都市再生緊急整備地域内の区域に計画される高さ100㍍以上または延べ面積5万平方㍍以上の建築物の建設事業に関して、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）で最高ランクとなるSランクとなる建築計画とすることを求め、この方針に則した事業については環境影響評価手続きを適用しないとするものです。解体工事を含む工事着手までの手続き期間を1年から1年半程度短縮することが可能となります。⑧では施策②の中で拡充した総合設計制度について、容積率緩和のための選択肢を増やす見直しを図り、条件次第ではプラス200％を超え、法定容積率の1・5倍まで緩和できることを打ち出しております。

『不動産ファンドフォーラム2022イン仙台』

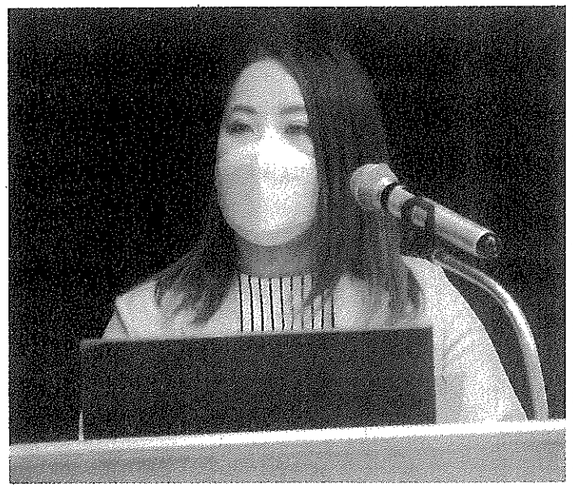
地方都市における地方創生セミナー

建設新聞　新年特集　2023年（令和5年）1月6日（金）

第2部

第1号物件『アーバンネット仙台中央ビル』の概要

NTT都市開発東北支店
担当課長　藤澤　芽生　氏



大きく4つの開発コンセプト

私どもが2023年11月の竣工予定に向けて東二番丁通沿いの仙台市青葉区中央4丁目地区で建設中の「アーバンネット仙台中央ビル」の概要について、お話させていただきます。

20年4月にせんだい都心再構築施策活用第1号として公表された本計画に関連して、東北大学青葉山新キャンパスに建設する次世代放射光施設「ナノテラス」とも連携し、市都心部の活性化に向けた新たな魅力や賑わい、イノベーションの創出に取り組もうとする本計画を仙台市に評価していただき、同市とNTT東日本、弊社が属するNTTアーバンソリューションズの3者で連携協定を締結させていただきました。

本計画は、大きく4つの開発コンセプトを持っています。1つ目は「都市間競争力の強化を促し、働く場所として選ばれる環境の創出」で、包括的に起業を支援し、国際競争力に資するスタートアップ拠点の形成と、国際的なニーズに対応した高機能オフィス・カンファレンスの整備を目指すものです。2つ目は「次世代放射光施設と連携した研究拠点機能の整備」で、次世代放射光施設の運用に向けた最適なネットワーク環境の整備と、次世代放射光施設と連携した東北・仙台の経済活性化を促進する研究拠点と仕組みの創出を図ろうとするものです。

3つ目は「都心部の賑わいと回遊性を創出する都市空間の形成」で、賑わいの創出に資する取り組みや整備と合わせ、多様なプレイヤーとの連携による運営体制を構築し、まちの回遊性に資する整備・取り組みを行います。最後の4つ目は「緑の創出と環境負荷低減および防災まちづくりの推進」で、杜の都の個性を育む質の高い緑化の創出、エネルギー負荷を小さくする取り組み、震災の教訓を活かした地域の防災力向上に資する取り組み―で構成するものです。

仙台エコシステムを形成へ

また、世界最高水準の分析機能を有する次世代放射光施設と、産学協創と課題解決型研究を推進する東北大学サイエンスパーク、最適なネットワーク接続を可能にする既存のNTT東日本データセンターと、本計画が連動して「仙台エコシステム」を形成することで、次世代放射光施設立地を最大限に生かす「光イノベーション都市・仙台」を官民一体で目指します。

ナノテラスとの連携イメージですが、当ビル内にナノテラスの利用を補完する機能を用意する検討を進めております。例えば高速大容量ネットワークによりナノテラスと接続した解析室を設け、当ビルで測定状況のリアルタイム監視や適宜指示を行えるようにしたり、解析を支えるレンタルラボ、長時間作業を支える宿泊機能を設けることなどを考えております。

当ビルは地下1階地上19階建て、免震構造の延べ約4万2000平方㍍で、建築環境総合性能評価で最高評価となるSランクと、環境配慮技術の導入によりオフィスエリアでのエネルギー消費量を50㌫以上削減させて「ZEB Ready」認証を取得する予定となっています。1～4階をオフィスサポートフロア、5～19階をオフィスフロアとし貸室総面積は約2万4566平方㍍です。

1階には店舗と企業PRや企業間連携の場としてイベント利用が可能で、多様な人々が出会い交流し、感応しあう広々としたイノベーションスペースを設けます。2階と3階にはコワーキングスペースを計画しているほか、解析室や宿泊施設、レンタルラボは3階に配置します。また、NTT東日本がAI・IoTを活用したビジネスモデルの早期実現・社会実装の加速や、社会課題の解決に貢献する施設としてスマートイノベーションラボを設ける予定です。

当ビルは多様な利用者が交流し、新たな出会い・アイデア・価値が生まれる交流拠点を目指し、国内・世界各地からの来仙者とともに市街地活性化へ貢献して参ります。

第3部

複雑化する不動産投資市場の動向と今後の展望について

一般社団法人不動産証券化協会フェロー
田邉　信之　氏

不動産のデータ整備進む

2021年の世界の商業用不動産投資額は急減した20年から大きく回復して前年比54㌫増の1兆2500億米ドルと、コロナ禍前の水準を上回りました。日本市場の取引額はコロナ禍ながら20年、21年と漸増で推移し、22年上期も取引額2・5兆円と投資需要は旺盛でしたが、Jリートは投資口価格の変動や物件取得競争の激化などの要因で売り越し主体となりました。取引用途の中心はオフィスで、物流とレジデンスも堅調に推移し、20年に大きく減少した商業、ホテルも回復の方向にあります。海外投資家の取引比率が過去10年間、増加する趨勢（すうせい）にありますが、これは日本のイールド・スプレッドの相対的な高さ、近時では円安も大きな要因となっています。投資家の多くは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が、過去の事例からは金融ショックなどで欧州系を中心に海外ファンドが資金を引き揚げる傾向にある点などには留意する必要があると思います。

このほか近年の不動産投資市場の特徴としては、市場の透明化の整備とともに投資対象用途・地域の拡大が進展していることも挙げられます。投資リスクやリターンのデータが蓄積する中で、地方への投資も拡大し、Jリートなど不動産証券化による不動産取得件数が一定比率を占めるようになっています。本来、地方のリターンの方が大きい事が期待できますが、これまではデータが整っていませんでした。この整備が進み有効な投資対象があればという投資姿勢が目立ってきました。このように、リスクとリターンの判別が明らかになるにつれて、地域や物件特性ごとの格差が拡大していくことになります。

各地域地方で集中が顕在化

インバウンド、アウトバウンドの観点で市場を見ると2021年のインバウンド投資額は、前年の大型物件取引の影響で前年比21㌫減の103億ドルで米州やアジア太平洋が中心でした。用途別ではオフィスが同17㌫増の39億ドル、物流施設が同66㌫増の34億ドルで、アジア太平洋地域の魅力的都市として3年連続で東京が1位に選出されています。一方、アウトバウンド投資額は米国での増加を主因に20億ドルに増加しましたが、全投資額はパンデミック前の19年の36億ドルを大きく下回る水準でした。投資対象としての日本への注目度の相対的高さは、日本市場の安定性に加えて、近時の円高、そしてやはり貸出金利が上がらないことで生じるイールドギャップを取れることが要因でしょう。

また、インバウンドの動きが活発な別の要因としては、海外投資家から見て日本の住宅価格に割安感を持つことも挙げられます。1970年から現在までの日本の住宅価格は約3・2倍、2010年の世界金融危機後から現在までは約1・2倍であるのに対し、米国はそれぞれ約17・5倍、約1・9倍と資産価値が増大しています。これに円安が相まっていっそう割安感を感じさせています。ただ両国の経済環境は米国はこの間GDPがかなり伸びていましたが、日本は伸びていないという大きな違いがあることも考慮に含めなくてはいけません。

一方、地方都市を含めた国内状況を俯瞰的に見ると、3大都市圏、地方4市を除き、広域圏の中核都市や一部の地域を除くと地方では地価が継続的に下落しています。人口減少、財政難による公共投資の限界などを背景に、地方でもより都市部へ、さらに、地方都市の中でもJR等の駅周辺へといった集中現象が顕在化してきています。

4つのキーワードで市場を分析

不動産投資市場に影響を与える要因は複合化していると言えます。今次の状況を過去の不動産マーケットサイクルと比較した上で、近時加速するインフレや金利上昇が不動産価格に与える影響を4つのキーワードから分析してみました。

1つ目の「賃料」においてですが、住宅賃料は中長期的にインフレ率が反映され、オフィス賃料はインフレ率との関連性よりも、景気や市場の需給バランスの影響が大きい。投資収益率は好景気下でのデマンドプル・インフレ（需要増によるインフレ）の場合は賃料の引き上げがスムーズにいきやすく収益率も上昇します。米国では不動産投資収益率がインフレ率を上回っている状況です。

2つ目の「金利」ですが、インフレ抑制のために金利が引き上げられると、不動産投資利回りは上昇し、不動産価格が下落するのが原則です。しかし、実際にはその時々の景気や金融環境によって、リスク・プレミアム（イールド・スプレッド）が動くため、金利の変化がそのまま投資利回りに反映されてはいません。現在の日本のイールド・スプレッドはグローバル比較においても高い水準にあるため、好景気であれば多少の金利上昇はイールド・スプレッドの縮小により吸収される可能性が大きいです。

「金融政策と景気」が3つ目となりますが、日銀は現時点では金融緩和維持の姿勢をを保っています。現在のコスト・プッシュ型からデマンド・プル中心の好景気を伴うインフレに変われば、賃料上昇やイールド・スプレッドの縮小を通じて不動産価格の上昇につながることが予想されますが、ただしこれが逆回転する可能性もあります。米国などの金利引き上げの影響と来春以降の日銀の政策変更の可能性などに留意する必要があると思います。

最後は「マネーの流通量」です。マネーストックの増加は金利引き下げ効果に加え、投資資金の量的増加をもたらすため、不動産価格にも大きな影響を及ぼしますので、今後も重要指標としてフォローしていく必要があります。金融機関は不動産業向け融資に積極的姿勢を継続していますが、与信ポートフォリオから見て供給余力に限界もあることにはやや留意すべきでしょう。

地方でも不動産ファンド組成の動き

最後に地方における不動産投資市場を概観すると、最近は地方圏でも個別案件に投資するだけでなく、不動産投資ファンドを組成する動きが見られます。その投資対象は地域特性やファンド運営主体によって違いがあり、中小規模では住宅や商業施設が主体となっているケースが多いです。ファンド組成の前提となるのが良質な収益不動産や中核となる企業が存在することに加えて地域金融機関の協力も重要です。東北でも仙台市を拠点とする建設会社が保育園や老人ホーム、観光施設などで匿名組合型のファンドを目指す「まちわく・ファンド」の名称で運営がなされています。

また、地元中核企業が中心となり、規模に応じてJリートまたは私募リートの形態で地方リートを創設する動きが見られます。地元の情報ネットワークの優位性を活用できるアドバンテージが期待できます。地方リートは直接的短期的なリターンだけでなく、地方創生への寄与を重視して組成され、大きく分類するとポートフォリオの組成に関して、初期段階で基幹物件を揃える方法と中小物件を着実に集めていく方法とがあります。

現時点で福岡リート、マリモ地方創生リート、東海道リート、ひろしま地方創生リート（私募リート）、北海道リート（同。2024年1月運用開始予定）の5つが地方リートとして組成されています。