

# 仙台・東北圏の最新事情2023・秋 投資用不動産事情

アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長  
(ナカガハリエスデパート 常務取締役)

佐々木 正之 氏



地元の住宅不動産マーケット機関による23年9月現在の調査データによれば、仙台圏の居住用賃貸住宅(調査対象1121店舗、管理戸数14万3354戸)

民間調査機関によれば、仙台圏の新築分譲マンションは前年(2021年)より642戸増加し、前年比173.1割となる1520戸が供給されており、国内主要地方都市の中でも増加率が目立って大きい状況でした。ただ、23年に入り各デベロッパーとも新規供給には慎重な構えを見せ始めているので、仙台圏でもトレンドの変化が予想されるところです。

物流施設は  
開発ラッシュ

私からは「金額・件数とも取引はやや低調に推移しているが、投資家の投資意欲は旺盛で様子見の状況」と総括しました仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情について解説させていただきます。

アセット調査会社の調べでは、9月現在の仙台圏の

入居率は約88.0割で、19年から5年の間、同水準で推移しています。調査エリアの中では、仙台駅西・東口の中心部や主に南と東方向の地下鉄沿線など交通利便性の高いエリアの入居率は昨年に続き高水準にあります。ただ、高層帯の新築物件や分譲マンションの賃賃需要は以前にも増して減少傾向です。

同じマーケット機関の仙台市内の新築集合住宅の分析データによれば、市内各区分ごとの新築棟数の前年度対比では、22年度は青葉、太白、泉の3区が増加し、宮城野と若林の2区でやや減少しました。構造別で見ると、22年度はW造が前年度比110割の375棟、S造が同114割の147棟と増加しましたが、RC造は同78割の50棟にとどまりました。建築費の上昇がRC造の建物により強い影響を与えている状況が垣間見えます。

オフィスビルは約88.0割で、19年から5年の間、同水準で推移しています。調査エリアの中では、仙台駅西・東口の中心部や主に南と東方向の地下鉄沿線など交通利便性の高いエリアの入居率は昨年に続き高水準にあります。ただ、高層帯の新築物件や分譲マンションの賃賃需要は以前にも増して減少傾向です。

今年、仙台市中心部では例年より多いオフィスビルの新規供給の動きがありました。これまでにヨドバシ仙台第一ビル、T・P・L・S仙台広瀬通、M・B・A・L・A・N・C・E仙台一番町、仙台中央ビルの4棟のビルが竣工したほか、年末までに青葉区中央の東一番丁通り沿いにアーバンネット仙台中央ビル、青葉区国分町の広瀬通り沿いにウッドライズ仙台がそれぞれ竣工を迎え、23年は全部で6

棟が新規供給されることになり。さらに、年明けには仙台駅東口に新仙台ビル、駅西口の南町通り沿いにはT・P・L・S仙台ビルの2棟の竣工も予定されており、およそ1年もの間に8棟の新築オフィスビルが誕生するという状況となっています。

2024年問題を控えて全国的に物流施設の開発ラッシュが続いています。が、仙台圏でも高速道路のIC周辺や臨港地区などで複数の開発計画が進行中で、すでに着工・完成間近なものや計画が明るみになっているものは9月現在で10カ所以上あり、このほかにも新規用地取得の動きも聞かれています。

2024年問題を控えて全国的に物流施設の開発ラッシュが続いています。が、仙台圏でも高速道路のIC周辺や臨港地区などで複数の開発計画が進行中で、すでに着工・完成間近なものや計画が明るみになっているものは9月現在で10カ所以上あり、このほかにも新規用地取得の動きも聞かれています。

## Jリートの東北での 総資産額3478億円

Jリート市場に目を移しますと、23年9月末現在、投資法人数は60銘柄、保有物件数は4664件で、時価総額約15.8兆円、資産総額約22.5兆円となつて

います。このうち9月現在、東北6県内での総資産額は3478.6億円、総資産件数は133件となつていて、このうち宮城県内がそれぞれ2834.87億円、103件を占めています。22年度は東北での取得件数は4件、金額にして312.95億円ありましたが、23年はこれまで2件、39.20億円となつています。取得対象となつたのはインシエナビル投資法人によるいづれも用途がホテルで、青森市にある「ホテルマイステイズ青森駅前」を24.25億円、秋田県仙北市にある「天然温泉田沢湖レイクリゾート」を14.75億円で8月初旬に取得しています。

一方、東北地方にあつたJリート案件で今年中に売却されたのも2件で、GLP投資法人の岩手県紫波町にある物流センター「GLP盛岡」と大和証券リビング投資法人の福島市相森町にあるヘルスケア施設「三

泰」が、その対象となりま

した。不動産証券化協会の23年10月末公表の同年9月時点での国内の私募リート市場は投資法人数が53で、22年末時点での44に比べ9法人増えました。資産総額も4兆9906億円から9月末までに5兆8731億円、保有物件数1566件と順調に拡大していることがわかります。さらに、目を引くのは私募ファンドの拡大で、同証券化協会の調査では23年6月現在、資産規模はJリートを大きく上回る33.4兆円と推計されます。

最後に、私もアセットブレインズの調査による仙台圏の事業用不動産の取引状況についてですが、概ね3億円以上の取引金額を対象とすると、9月末までに58件の売買が登記簿変更ベースで確認できました。特徴としては一般法人の取引と宮城県資本による購入が減少し、首都圏からの取得件数が増加していることがうかがえます。

最後に、私もアセットブレインズの調査による仙台圏の事業用不動産の取引状況についてですが、概ね3億円以上の取引金額を対象とすると、9月末までに58件の売買が登記簿変更ベースで確認できました。特徴としては一般法人の取引と宮城県資本による購入が減少し、首都圏からの取得件数が増加していることがうかがえます。

『不動産ファンドフォーラム2023イン仙台』

地方都市における地方創生を！ 地方創生に国内外の投資資金の活用を！



千田 典信 氏

第1部

地方不動産マーケットの最新動向と不動産投資家調査の結果分析

一般財団法人日本不動産研究所東北支社兼証券化部専門役員 不動産鑑定士



22年下期と比べ6.9・5割増の2.3兆円、コロナ前水準の21年下期2.3兆円には至らないものの、取引は回復傾向にあります。アセット別に各期取引金額に占める割合で見ると、ホテルが前々期4.4%、前期8.2%であったのが今回は10.1%に、物流施設が同様8.8%、15割であったのが21年と増加したのが特徴です。

まず自己紹介からさせていただきます。2013年に不動産鑑定士登録した後、岩手県の釜石市に入庁し、19年3月まで主に用地買収や復興都市整備事業を担当してまいりました。同年に釜石市を退職して日本不動産研究所に入所、本社の証券化部に所属し、さまざまなアセットの不動産鑑定評価を主に商業不動産の市場分析や主に商業不動産の市場分析や主に商業不動産の市場分析を業務し、引き続き証券化対象不動産の評価・市場分析に携わっております。

最初に国内全体の2023年上期の不動産市場概況から説明します。国内の不動産取引市場規模は13年上期以降おおよそ2兆円を越えコロナ禍以降も変わってはいませんが、23年上期は

場は、今期はコロナ対策の終了に伴い、内部増床の動きが増えるなど需要が回復傾向の中で空室率はわずかながら低下傾向を示し、新規賃貸の下落も落ち着き始めるなど、市況は小康状態にありました。来期11月予想は、新規供給が多いのに対し、リシングが遅れている物件があり、二次空室もこれから発生するところから、再び供給が緩和可能性的にあり予測を許さない状況にあります。

次に23年上期のいくつかのアセット別の市況判断について見てみましょう。まず、オフィスの取引市場ですが、今期(23年5月)は小規模な物件や地方物件で高値の取引が見られるものの、印象的な大規模物件の取引は少なく、取引市場は低調でした。来期(23年11月)予想については、低くなり過ぎた利回り水準や賃金状況が依然として不透明感が残る中で、買い手が高値を付けづらい状況であることから、売り急ぎは少なく売り希望価格が下がらないことから、取引市場は低調な状況が続くと見えております。

世界経済全体を見渡すと、新型コロナウイルスの流行は沈静化したものの、世界のGDP成長率は2023年が3.0%、24年が2.9%、25年が3.1%と低成長が続く見込みです。多くの国がエネルギー価格を含むインフレや金利上昇、サプライチェーンの寸断などに苦慮しており、地政学的・地経済的分断化の進展もその背景にあるといえます。

優良立地は多様なブレイヤーによる需要が堅調でした。住宅地駅前の物販、サービス店舗も比較的高い利回りが得られることから、リートや不動産業者による需要が向いています。ただし、飲食・メーンの物件など検附困難な物件もあり、立地や業種などによる個性が強くなっています。来期(24年11月)予想は、金融環境に大きな変化がない限り、アプター・コロナの中で好調・安定的な業種の物件に対する需要は堅調な状況が続くと予想しました。

次にレジデンスですが、取引市場の今期(23年5月)は、一部の外資系私営ファンドの投資姿勢が慎重になっていますが、引き続き取引価格は高値で推移しており、投資対象エリアも広がっています。都心部での利回り低下に伴い、一部の私営リート・リートにおいて、郊外のリーノへ前進の築古物件の取引が見えつつあります。来期(23年11月)予想は、今後レジデンスの投資対象としての優位性は大きく変化はないと判断します。ただし、取引価格が高めで推移する中で投資味の低下に伴う投資需要の減速につながる恐れもあって注意が必要と見ます。

次に23年上期のいくつかのアセット別の市況判断について見てみましょう。まず、オフィスの取引市場ですが、今期(23年5月)は小規模な物件や地方物件で高値の取引が見られるものの、印象的な大規模物件の取引は少なく、取引市場は低調でした。来期(23年11月)予想については、低くなり過ぎた利回り水準や賃金状況が依然として不透明感が残る中で、買い手が高値を付けづらい状況であることから、売り急ぎは少なく売り希望価格が下がらないことから、取引市場は低調な状況が続くと見えております。

概ねアジア系外資を中心に取得意欲は旺盛です。買目線は強く第三者売却の取引利回りは低下傾向にありましたが、来期(24年11月)予想は、リートや不動産業者による需要が向いています。ただし、飲食・メーンの物件など検附困難な物件もあり、立地や業種などによる個性が強くなっています。来期(24年11月)予想は、金融環境に大きな変化がない限り、アプター・コロナの中で好調・安定的な業種の物件に対する需要は堅調な状況が続くと予想しました。

商業・都心型の賃貸市場ですが、今期(23年5月)はラジエーターランド、日用品小売店舗、低価格帯ファッション、小型フィットネス等のサービス系業種のテナントの賃金床需要は堅調でしたが、既存物件のリーシング速度がやや低下した一方で、既存物件は堅調で増設定も見られました。来期(23年11月)予想は、E.C.需要、荷主の倉庫集約ニーズなどが投資需要は概ね旺盛ですが、過去最大の供給量を含め、強めの集積賃料に対する成約賃料水準が注目されます。立地条件やプランなど物件ごとの個性によるリーシングの優劣の傾向が強くなると予測しています。

商業施設の郊外型の取引市場の今期(23年5月)は、優良立地は多様なブレイヤーによる需要が堅調でした。住宅地駅前の物販、サービス店舗も比較的高い利回りが得られることから、リートや不動産業者による需要が向きました。来期(24年11月)予想は、金融環境に大きな変化がない限り、アプター・コロナの中で好調・安定的な業種の物件に対する需要は堅調な状況が続くと予想しました。

仙台は目下バシ効果で、駅前集積目立つ。最後に、国内の4大地方都市の不動産マーケット状況についてお話をさせていただきます。

さて、この時点における各ブレイヤーへの23年下期リーシング速報がまとまっておりますので、ご紹介させていただきます。全体的な投資姿勢は引き続き積極的です。欧米系の投資家は戻っていませんが、国内投資家ははじませず、リーナーの層が厚くなっています。懸念材料は、引き続き金利動向と、建築費の上昇と人員確保と人件費の上昇とについてです。各施設用途別では、オフィスは投資家の層が厚くなり地方へ目を向けるブレイヤーが増えています。物流は内部成長がないためインフレに弱いという意見が見られるとともに、地方案件にも積極的に取り組むといった声が多く聞かれます。ホテルについては、運

米国は金利上昇等により24年に一時的に景気が後退し、ユーロ圏はドイツの不況の影響が著しく低成長を継続し、中国は不動産危機を脱し、失業者増加などの影響で25年には3.4%にまで低下しそうです。日本も23年は2.0%の成長率となりまして、25年には潜在成長力に近い0.4%まで低下する見通しです。

若は全般的に回復していますが、回復スピードはエリアにより差があるようです。買目線は強く第三者売却の取引利回りは低下傾向にありましたが、来期(24年11月)予想は、リートや不動産業者による需要が向いています。ただし、飲食・メーンの物件など検附困難な物件もあり、立地や業種などによる個性が強くなっています。来期(24年11月)予想は、金融環境に大きな変化がない限り、アプター・コロナの中で好調・安定的な業種の物件に対する需要は堅調な状況が続くと予想しました。

国内不動産投資市場は、金利差による優位性。一方、日本の不動産投資市場はどうかでしょうか。日本市場の取引額は、コロナ

などを背景に投資家は慎重なスタンスに変化し、同投資額は1兆029.0億ドルに減少しました。世界各国内では金利引き上げや投資家の保守的な物件評価による様子見姿勢などにより不動産投資市場の停滞が続く見込みです。

世界の不動産投資市場停滞気味。世界経済全体を見渡すと、新型コロナウイルスの流行は沈静化したものの、世界のGDP成長率は2023年が3.0%、24年が2.9%、25年が3.1%と低成長が続く見込みです。多くの国がエネルギー価格を含むインフレや金利上昇、サプライチェーンの寸断などに苦慮しており、地政学的・地経済的分断化の進展もその背景にあるといえます。

米国は金利上昇等により24年に一時的に景気が後退し、ユーロ圏はドイツの不況の影響が著しく低成長を継続し、中国は不動産危機を脱し、失業者増加などの影響で25年には3.4%にまで低下しそうです。日本も23年は2.0%の成長率となりまして、25年には潜在成長力に近い0.4%まで低下する見通しです。

世界の債務は2年連続で縮小したものの、パンデミック前の水準を上回っています。22年末の債務総額

水準が低かったとはいえ、この20年で債務が大幅に増加し、半数以上が過剰債務と非常に不安定な状況となっています。

国内不動産投資市場は、金利差による優位性。一方、日本の不動産投資市場はどうかでしょうか。日本市場の取引額は、コロナ

『不動産ファンドフォーラム2023イン仙台』

地方創生における地方創生「シナジー」 地方創生における投資資金の活用をー

一般社団法人不動産証券化協会フェロー 田 達 信 之 氏

日本の不動産投資市場の現状と今後の動向について

第2部



主催者挨拶

仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情2023・秋

アセットプレイング仙台ネットワーク事務局 佐々木 正 之 氏

私が「金銀・件数」とも取引はやや低調に推移しているが、投資家の投資意欲は旺盛で様子見の状況が続いてきた。仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情について解説させていただきます。

民間調査機関によれば、仙台圏の新築分譲マンションは前年(2022年)より64.2%増加し、前年比173.1%となる1520戸が供給されており、国内主要地方都市の中でも増加率が目立つている状況であった。また、23年に入り各デベロッパーとも新規供給には慎重な構えを見せ始めており、仙台圏でも「テナントの確保が予想される」と見られる。

「リート」は物件取得難に加え、投資口価格の低迷もあり、近時の成長率は鈍化しつつも、ポートフォリオの入れ替えなどを通じて着実に成長しています。私費ファンドは世界金融危機後に資産売却を促進し、その後は新たな資産を積み増し、「ここ数年間はその自由度を生かしてリート以上のペースで規模を拡大しています。私費リートは安定的な運用が期待できることにより、中長期の投資家である年金などからの人気が集まっています。

平均LTV(総資産有利子負債比率)は44.7%と低水準を維持し、デット口確保は問題なく、投資口価格の回復が鮮明になれば投資活発化の方向に向かうと想定されます。また、財別のリートごとに投資・財務戦略、成長性、資産規模などの違いが広がる傾向にあります。リートに投資する部門別で売買状況を見る

と、投資信託が期末を除き着実に買い越していることが、23年8~9月にかけて利益確定の売却の動きが見られました。動きを大きく左右する海外投資家の売り圧力が投資口価格の足かせになってきましたが、23年7月以降は主に買い手に回り投資口価格の上昇を主導しました。

国内不動産会社は、次に国内の不動産会社の経営動向を中長期で見たいです。総営業利益を総資本で割って算出される総資本営業利益率は過去20年間で約8~13%の間で安定しているに推移しました。世界金融危機や新型コロナウイルスの影響から総じて早期に回復を果たしています。また、世界金融危機後の金融引き締めや金利高騰を踏まえ、短期負債に対する支払能力を占める当座比率は上昇傾向です。コロナ禍の期間中に伸びた細細回収率も徐々に回復の方向にありますが、元の水増しである3カ月水増しは1カ月水増しの高めの水準である4カ月水増しとなつてきています。売上高はコロナ禍期間中に約6割減少し、自己資本比率も5割低下して32%となったものの高い水準を維持しています。

私が「金銀・件数」とも取引はやや低調に推移しているが、投資家の投資意欲は旺盛で様子見の状況が続いてきた。仙台・東北圏の最新事業用・投資用不動産事情について解説させていただきます。

民間調査機関によれば、仙台圏の新築分譲マンションは前年(2022年)より64.2%増加し、前年比173.1%となる1520戸が供給されており、国内主要地方都市の中でも増加率が目立つている状況であった。また、23年に入り各デベロッパーとも新規供給には慎重な構えを見せ始めており、仙台圏でも「テナントの確保が予想される」と見られる。

「リート」は物件取得難に加え、投資口価格の低迷もあり、近時の成長率は鈍化しつつも、ポートフォリオの入れ替えなどを通じて着実に成長しています。私費ファンドは世界金融危機後に資産売却を促進し、その後は新たな資産を積み増し、「ここ数年間はその自由度を生かしてリート以上のペースで規模を拡大しています。私費リートは安定的な運用が期待できることにより、中長期の投資家である年金などからの人気が集まっています。

平均LTV(総資産有利子負債比率)は44.7%と低水準を維持し、デット口確保は問題なく、投資口価格の回復が鮮明になれば投資活発化の方向に向かうと想定されます。また、財別のリートごとに投資・財務戦略、成長性、資産規模などの違いが広がる傾向にあります。リートに投資する部門別で売買状況を見る

と、投資信託が期末を除き着実に買い越していることが、23年8~9月にかけて利益確定の売却の動きが見られました。動きを大きく左右する海外投資家の売り圧力が投資口価格の足かせになってきましたが、23年7月以降は主に買い手に回り投資口価格の上昇を主導しました。

国内不動産会社は、次に国内の不動産会社の経営動向を中長期で見たいです。総営業利益を総資本で割って算出される総資本営業利益率は過去20年間で約8~13%の間で安定しているに推移しました。世界金融危機や新型コロナウイルスの影響から総じて早期に回復を果たしています。また、世界金融危機後の金融引き締めや金利高騰を踏まえ、短期負債に対する支払能力を占める当座比率は上昇傾向です。売上高はコロナ禍期間中に約6割減少し、自己資本比率も5割低下して32%となったものの高い水準を維持しています。