2001年11月5日 第3種郵便物認可第18巻 第7号 [通巻204号] 2017年7月1日発行(毎月1日発行)

www.sogo-unicom.co.jp

月刊 プロパティマネジメント Property management

No.204
JULY
2017
7

Hot Topics『不動産市場動向セミナー2017 イン仙台』 P 15

全22銘柄の運用戦略を総力取材
私募REIT総覧

仙台圏の事業用不動産取引状況

取引件数

種類/年	2012		2013		2014		2015		2016		2017.4	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
土地	23	29	25	29	23	29	13	19	16	22	7	30
マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	16	22	5	22
ビル	20	25	18	21	17	21	21	30	23	32	8	35
商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	11	16	0	0
物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	22	3	3	13
ホテル	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	0	0
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4	0	0
合計	80	100	85	100	80	100	70	100	72	100	23	100

取引金額(金額単位:億円)

種類/年	2012		2013		2014		2015		2016		2017.4	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
土地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	150.90	16	52.99	11
マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	119.04	13	44.00	9
ビル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	332.20	36	290.80	59
商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	184.20	20	0.00	0
物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	107.60	11	101.45	21
ホテル	-	-	-	-	-	-	-	-	12.80	1	0.00	0
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	25.98	3	0.00	0
合計	680.00	100	1,123.30	100	784.35	100	1,200.60	100	932.72	100	489.24	100

出所:アセットブレインズ(セミナーテキストより抜粋)

市場過熱感なき今こそ投資機会?
東北仙台圏の不動産セミナーが大盛況

東北仙台圏の不動産シンクタンク、アセットブレインズ仙台ネットワーク「仙台アセットマネジメント研究会」は5月19日、金融・不動産事業者向けセミナー「不動産市場動向セミナー2017イン仙台」を開催した。テーマは「潮目が変わるのはいつか!」。東北仙台圏の不動産市場の最新動向を解説、取引は当面好調だが、マーケットは東京圏と比べ過熱感のない"今"こそ投資機会であるとの見解を明らかにした。会場は満席で熱気に溢れていた。事務局によると当初定員の100人を大幅に上回る申し込み(186人)を受けて収容人数を増やしたという。参加者層をみると地元事業者がメインだが、東京から参加したファンド関係者も目立った。

仙台エリアは、金融緩和政策と超低金利政策を背景に、地元企業が収益物件取得に動いており、首都圏の物件不足を背景に投資家の熱い視線が注がれている。なかでも不動産ファンド取引は増加傾向で、私募ファンドやJ-REITはもとより私募REITやインフラファンドなども進出してきている。J-REIT取引の宮城県・東北圏での動きをみると、157.42億円を記録した2007年をピークに、金融危機から東日本大震災の11年まで小康状態だったが、12年(186.04億円)から回復に転じて以降、毎年07年を超える水準で推移。17年に至っては4月末時点ですでに6件、288.42億円が投資された。近年は物件不足や取引利回りの低下が言われ、しばしば踊り場と囁かれるが、実際は好調のまま横ばいで推移しており当面この流れは続くものとみられている。とくにAクラスビルの取引が順調で、そうでない物件との二極化が進んでいく傾向にあるという。しかしながら、「取引市場の過熱感はさほどない」とし、だからこそ投資をするなら「今(がチャンス)ではないか」との見方を示すのは、アセットブレインズ仙台ネットワークの事務局長でナカリエステート常務取締役の佐々木正之氏。講演では「J-REIT運用資産を全国対比でみると、東北エリアは取得価格ベースで全体の1.75%、件数ベースでみると3.35%。この値をどう見るかにもよるが、まだまだ少ないのでは」と語った。

大入満員となったセミナー会場