

第二回不動産再生研究会議事概要

1. 講演概要

アセットブレインズ仙台ネットワーク様からの説明は以下のとおり。

(1) 同ネットワークは、平成 10 年 9 月に設立され、同時に立ち上げた「仙台アセットマネジメント研究会」を通して、中立と公平な非営利団体として不動産と金融の融合をテーマに活動している。現在は、緊急課題として『震災復興』アセット民活復興プロジェクトを立ち上げ、“震災復興を民間活力で”をテーマに、復興住宅モデル構築を目指している。

(2) 仙台・東北圏の最新不動産事情

- ・地価動向・・・2013 年の公示地価、基準地価とも全国的には下落。宮城県および仙台市では商業地、住宅地とも上昇。

国土交通省発表の地価 LOOK レポートでも、宮城県は大半が上昇。物件が不足している現状なので、この傾向は続くと考える。

地価動向に影響を与える人口推移も、平成 25 年 7 月時点で、仙台市 103.8 万、宮城県 231.3 万人で、対平成 23 年 1 月比較で、仙台市+2 万 1865 人、宮城県+1 万 8248 人。

- ・所有権移転登記件数・・・2013 年の全国ベースでの件数は対前年比でマイナス。宮城県は 35999 件であり、2012 年件数 23479 件の、+12520 件、約 50%増。
- ・着工件数・・・2013 年の宮城県の件数は、震災前の 2010 年のほぼ倍の 24163 件。うち、持家も 2010 年 5487 件が 9928 件とほぼ倍。注目は貸家で 2011 年 3736 件であったものが、2012 年 7140 件、2013 年 10243 件と 3 倍になった。
- ・分譲マンション・・・この 5 年間の仙台圏での供給は、年約 1000 戸前後で推移。2013 年は対前年比で、供給戸数で 159 戸、金額で 243 万円アップ。

2014 年も約 1200 戸の供給が予想されるが、建設コスト高騰により、今後も価格は上昇すると予想される。

- ・レインズ動向・・・宮城県では、物件も不足し、また、レインズ登録しなくとも売れてしまうような状況のため、件数は減少している。
- ・居住用賃貸市場・・・2013 年は約 98%。J-REIT の 2013 年 6 月データによると入居率は全国 96%、仙台 99%。

今年の秋ぐらいが賃貸市場のピークと予想される。震災前と比較し、賃料が 10~20%上昇したが、今年の秋から来年に、かなりの数の公営住宅の供給がされる予定で、その影響が出てくると見ている。

- ・オフィスビル市場・・・復興関連の需要が一段落した。仙台ビズ初地区の 2013 年 12 月の空室率は震災前の 2008 年の 12%台に戻った。

問題は、ビルの建築坪単価も 120~130 万してしまうこともあり、新規供給が全くないことであり、ビルを建てる環境や補助金といった建てるきっかけが必要である。

- ・店舗マーケット・・・国分町の飲食店街は、震災後は大変賑わったが今は落ち着き、100 坪前後の大箱店舗は徐々に苦戦している。なお、人の動きは従来が一番町から駅前に移っている。

- ・大型小売店舗・・・2013年の宮城県の床面積 1000 m²以上の出店数は 5 件。2006・2007年の出店数は 26、25 件であり、大半はイオンの出店であった。現在はスーパーより 200～300 坪くらいのドラッグ店舗の出店である。

- ・ファンド・・・2001年の J-REIT スタート後、東北圏での J-REIT が購入件数は 80 件で、1693 億円。うち、2013 年は 21 件、676 億円で過去最高。

地域分布では 1693 億円のうち、宮城県が約 1411 億円で圧倒的に多い。伸びた理由は、私募ファンドとして購入したものを J-REIT に組み入れたものが多く、新規取得といったものは少ない。なお、仙台圏ではまだ私募ファンド保有のものが 2000 億円くらいある。

2013 年の J-REIT の全国資産額は 11.2 兆円に対し、東北圏は 1693 億円で、1.6%しかない。最低でも 3%くらいあってもよいと感じている。また、東北圏の私募ファンドの規模を、不動産証券化協会算定の 2012 年 12 月時点の北海道・東北地区の私募ファンド 1749 億円の半分 (874 億円) と仮定し、J-REIT とあわせても 2567 億円で、全国の 1%台でしかない。

- ・事業用不動産・・・仙台圏の J-REIT を含めた事業用不動産取引件数は、85 件、1123 億円。主な取引主体は、売主はファンド会社で 37 件、44%、買主は一般法人で 35 件、41%。

ファンド会社は、私募ファンドのリファイナンス時期や、今がピークで売っておくチャンスと感じており、一般法人は、震災復興特需企業が、好景気も続かないとの意識から、安定収益源として不動産を取得している。また、取得に関して金融機関が融資をしてくれており、バブル経験者としては違和感があるが、転売案件でも融資するといった動きがでてきている。

(3) みちのく REIT 構想

みちのく REIT とは、平成 18 年 9 月に立上げた、東北六県と新潟県の不動産を開発し、同地区からの資金投資により、私募ファンドを立ち上げ、数年後 J-REIT へ移すという構想。

ただ、これから開発する物件でなく実際に稼働している投資適格物件を実際に組み入れないと投資家を募れないと言われている。また、当時はヒト・モノ・カネともなかった。今はモノ・カネの目途がつきそうであるが、不動産と金融の両方に精通した専門家が仙台には皆無で、非常に頭が痛い問題である。

(4) 復興の進捗状況・復興住宅整備状況

- ・入居状況・・・平成 25 年 12 月時点で、プレハブ仮設住宅が 19136 戸、民間借上住宅が 17216 戸、その他仮設住宅も含め、現在 37252 戸に入居。ピーク時は 47000 戸台であり、約 10000 戸、34000 人が退去。

- ・公営住宅整備状況・・・21 市町村の計画戸数 15608 戸 (うち仙台市 3200 戸) に対し、完成は 266 戸 (約 2%)、着手 9559 戸 (約 61%)。着手率は高いが、被災者の目線では 2 年半経って、まだ 266 戸と感じている。ようやく仙台市は民間事業者が建てたものを買い取る仕組みに着手した状況。

- ・必要復興住宅数・・・宮城県復興住宅計画では 72000 戸必要となっている。全壊が 85311 戸、半壊 151719 戸なので、全壊と半壊のうち 10%くらい建て替えが必要とすると約 100000 戸必要、このうち、公営住宅建設、集団移転計画をのぞくと民間住宅需要は約 70000 戸 (うち 2014 年以降は約 44000 戸) が民間住宅需要として必要となる計算である。

- ・コンパクトタウン・・・複合型復興住宅モデルとして、1 階部分に、医療・介護・高齢者施設を

入れ、上を公営住宅とする提案もしている。

(5) 建設費高騰・人手不足問題

- ・ 2年ぐらい前から問題提起しているが、型枠工等の技能労働者の不足による労務費の高騰、円安等による資材の高騰、アベノミクス効果による工事受注の増加により、公共工事の入札が不調に終わったり、デベロッパーでは、建築単価の高騰により、事業の見直しというより分譲事業が成り立たないという状況が生じている。
- ・ 型枠工等の技能労働者は、データの的にはピーク時より182万人ほど減っている。
- ・ 今後、首都圏の三大事業（オリンピック、リニアモーターカー、強靱化計画）の必要要員や作業量を考えると、仕事はある程度落ち着くにしても、コストの高止まりが予想され、デベロッパーが事業計画上、発注できない状況が続くような気がする。
- ・ 対応としては、技能労働者を被災地で育成し、2~3年後にそういう人材を東京に派遣するという制度が必要である。
- ・ 被災者のために賃貸住宅を新築する事業者への補助制度がない。被災者のための住宅といった要件を満たせば、中小企業庁が融資しているグループ補助金のような融資を受けられるといった制度があれば、建設費高騰の中でも事業者のマインドは変わる。

(6) その他復興に関する不動産を巡る諸問題

- ・ 自分の生活再建もあるため、仮設住宅に土地を提供していた地権者が、土地賃貸借を更新しない（できない）ケースが発生している。
- ・ 何回も住民合意がされたが、その後ひっくり返り、なかなか集団移転用地が決まらない。
- ・ 住宅を建築するための防災集団移転用地を提供する行政の計画に対し、住民に調査をするほど、低廉で入居できる復興公営住宅の希望者が増えている。
- ・ 地元に残りたいのは高齢者だけで、若い人は背に腹は代えられず、仕事のあるところにどんどん移転してしまっている。
- ・ 行政が、防災集団移転促進事業等で被災地地の買い取りを行ううえで、相続人の確定・居所の把握が困難を極め、また、場所によっては宅番が大幅にずれ、測量ができない。

2. 質疑応答

Q：復興住宅が3年経っても完成ベースで260戸のみであることが印象深いですが、もっと民間活力を活用することはできなかったのか。

A：災害救助法に基づき仮設住宅の建設を早く作るということになった。賃貸借契約書もみたことがない部署が担当したため、仮設住宅の土地を定期借地契約としたが、2年経過し退去問題が生じている。地震被害が主であった阪神・淡路を例にしたと考えられるが、今回は津波被害である。

Q：当時はすごい勢いで仮設住宅を作れと言う話があり、先に仮設が建ってしまい公営住宅の建設がなかなか進まないと記憶するが、まちづくりが進むなかで計画を決めていく難しさが相当あるのではないか。

A：仮設住宅建設が急務と叫ばれていたころ、私どもは公営住宅を作ったほうが早いのではないかと提言した。仮設住宅建設より公営住宅建設を優先すべきかは、今後の検証課題として大

事な課題である。また別の問題として、誰が主体でやるかの問題も決まっていなかった。仮設住宅は厚生労働省で、公営住宅は国土交通省住宅課でといった状況で、今回の復興庁のようなシンクタンク的な機能を早く立ち上げることが一つのポイントになる。

Q：地盤が動いた中で、地籍調査ができていなかったことが、不動産取引のネックになっているといったケースも聞くが、現実にどれくらいあるのか。

A：統計はないが、取引にかかわった不動産会社からは千単位であると聞いている。津波をかぶった宅地の買い取りも地籍が特定せず、いくらで買い取るという話に至らない。

Q：現在のJリート市場を見ていると、保有する不動産の土地部分の評価が高いリートの方の方が上がっている。このような傾向は土地部分の評価額が安い地方部にとって不利と考えられるがどうか。

A：みちのくリート構想はあまり高い利回りを求めない住民参加型の構想であり、また、道の駅とか商業施設、ヘルスケア施設などを取得して配当を分配することを考えている。また、現在の不動産投資市場でやりとりされる物件の多くは信託受益権取引だが、これに限られると仙台には専門家が少ないから流通が限られてしまう。

Q：東北地方に限らず、地方都市で証券化のことを理解している人は少ないため、国土交通省としても、人材育成の観点等から、ブロック毎に講演会開催を考えている。さきほど、東北圏の不動産取引が活発になっているとの話があったが、融資は、ノンリコースローンでなく、コーポレートローンか。

A：コーポレートローンだ。ファンド向けにノンリコースローンを実行できる地銀は東北には少ない。担保評価も原価法が多く収益還元で評価されないため、10億円の収益不動産でも担保評価はいいところ7億ぐらいになってしまう。

Q：被災地における建設費上昇に関し、日本建設業連合会からコメントはあるか。

A：今回2回目の設計労務単価引き上げがあったが、一般の賃金と比較し建設労働者はいまだ26%ぐらい低いと言われるなど立場がある程度是正されたとみるべきである。これまで工事量確保を優先してきた部分もあったが、採算の合わない工事は受注する余裕のない状況であり、決して建設業界が潤っている状況ではないことにご理解いただきたい。