

日本不動産学会誌

公益社団法人

日本不動産学会

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-7-2

ステージビルディング7F

電話 03 (5211) 1037

FAX 03 (5211) 1425

〔2013年度公益社団法人日本不動産学会秋季全国大会シンポジウム〕

〔震災後の不動産市場と復興への道筋〕

来賓挨拶	_____	三浦 秀一
来賓挨拶	_____	後 昌司
基調講演	_____	木村 恵司
報告	_____	八代 輝雄
パネルディスカッション	_____	田中康一郎
	小林 信夫 佐々木正之	
	佐野 成信 小山 潤二	
	浅見 泰司 田邊 信之	

〔建築確認の瑕疵を巡る事例分析及び制度設計に関する諸考察〕

特集「建築確認の瑕疵を巡る事例分析及び

制度設計に関する諸考察」にあたって_____ 富田 裕

〔論説〕

耐震強度偽装事件をめぐる最高裁判決の分析 _____ 関 葉子

耐震強度偽装事件その他の建築確認取消事例から見る

建築確認制度改善策 _____ 富田 裕

指定確認検査機関の実情と課題 _____ 杉山 義孝

経済学的観点で検討する建築の安全性確保のあり方 _____ 村松 幹二

建築確認制度の経済分析 _____ 瀬下 博之

保険制度とその改善 _____ 中川 孝昭

建築士の責務とその処分 _____ 大原 孝明

〈不動産法の最前線〉「固定資産評価審査決定取消訴訟の今後と固定資産税の問題点」

_____ 沼井 英明

法制改正紹介「不動産特定共同事業法の改正の概要」 _____ 松本 岳人

最近の不動産関係判例の動き _____

不動産判例研究会

最新トレンド紹介「遊休ストックを活用した北九州の都市再生プロジェクト」 _____ 徳田 光弘

コラム「借家の正当事由への誤解」 _____

宮崎 裕二

〔2013年度秋季全国大会報告〕

座長報告 _____ 浅見 泰司 中城 康彦 直井 道生 久米 良昭 大佛 俊泰
_____ 西嶋 淳 山村 能郎 中川 雅之

ワークショップ報告「新たな土地空間マネジメント制度の構築に向けて」

_____ 阪井 暖子

ワークショップ報告「地下水の保全と利用」 _____ 守田 優 本間 勝 奥田 進一

ワークショップ報告「みなし仮設住宅の現状と課題 これからの制度設計のために」

_____ 中澤 篤志 今野 幸輝 米野 史健 藤井 俊二 齊藤 広子

【2013年度公益社団法人日本不動産学会秋季全国大会シンポジウム】

震災後の不動産市場と復興への道筋

2013年11月16日(土) 14:00-17:30

宮城・宮城大学大和キャンパス本部棟講堂

主催：公益社団法人日本不動産学会

後援：国土交通省，宮城県，仙台商工会議所，独立行政法人住宅金融支援機構，独立行政法人都市再生機構，一般社団法人不動産協会，公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会，公益社団法人全日本不動産協会，一般社団法人不動産流通経営協会，一般社団法人全国住宅産業協会，公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会，一般社団法人不動産証券化協会，一般財団法人不動産適正取引推進機構，一般財団法人民間都市開発推進機構，公益財団法人日本賃貸住宅管理協会，一般財団法人日本ビルディング経営センター，日本司法書士会連合会，日本土地家屋調査士会連合会，公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会，公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部，一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会，一般社団法人宮城県建設業協会，一般社団法人宮城県建築士会，宮城県行政書士会，一般財団法人日本不動産研究所，RICS，宮城大学（順不同）

協賛：アセットブレインズ仙台ネットワーク，松栄不動産株式会社，積水ハウス株式会社，セルコホーム株式会社，公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部，ナイス株式会社，株式会社フージャースコーポレーション，株式会社ホットハウス，三菱地所株式会社，公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会，株式会社山一地所（50音順）

開会挨拶 西垣 克（公立大学法人宮城大学学長・理事長）

主催者挨拶 三橋 博巳（公益社団法人日本不動産学会会長）

来賓挨拶 三浦 秀一（宮城県副知事）

後 昌司（日本銀行仙台支店長）

基調講演 木村 恵司（三菱地所株式会社取締役会長，一般社団法人不動産協会理事長，公益社団法人経済同友会副代表幹事・震災復興委員長，公益社団法人日本不動産学会顧問）

報 告 小林 信夫（一般財団法人日本不動産研究所理事・業務部長）

佐々木正之（アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長）

八代 輝雄（太陽ASG有限責任監査法人パートナー公認会計士）

パネルディスカッション 「震災後の不動産市場と復興への道筋」

パネリスト：佐野 成信（株式会社日本政策投資銀行東北支店東北復興支援室長）

小山 潤二（独立行政法人都市再生機構震災復興推進役）

田中康一郎（積水ハウス株式会社東北営業本部東日本大震災現地復興本部部長）

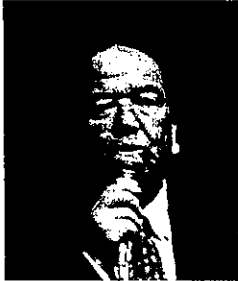
浅見 泰司（東京大学教授，東京大学空間情報科学研究センター長，公益社団法人日本不動産学会常務理事）

コーディネーター：田邊 信之（宮城大学教授・キャリア開発センター長）

総合司会：齊藤 広子（明海大学教授，公益社団法人日本不動産学会理事）

（肩書きは開催当時）

報 告

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

ただいまご紹介いただきましたアセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長の佐々木でございます。本日は当会が定期的に発行しております仙台北東圏の最新不動産事情のレポートから、データから読み取る最新不動産動向について報告をいたします。

東日本大震災から2年半が経過して震災復興計画に盛り込まれました事業が徐々に進み始めております。それが震災特需となり宮城県全体の景気を押し上げている要因となっています。特に住宅建設関連業界は住宅復興バブルの様相を呈しており、仙台圏の不動産のポテンシャルを高め、建設コストの高騰を招き、建築、売買、賃貸とあらゆる局面で現在逼迫状態となっております。また事業用の不動産投資市場も震災特需に加え、アベノミクス効果により株高円安を背景として投資マインドが好転し、実体経済の回復を先取りした投資マネーが不動産投資市場に流れ込んでおり、大幅に取引が増加しております。

この頁は総論として今私がお話した宮城・仙台圏の不動産の市場の動向についてまとめたものです。商業地の地価動向はオフィス・店舗市況に衣服感が見られ落ち着いてきており、概ね横ばい基調です。住宅地においては被災地を中心として住宅取得ニーズが強い状態にあって、地価は上昇基調です。実際全国的にはまだ下落という表現に先ほど小林さんがおっしゃっていましたが、宮城県および仙台市においては横ばいからすでに上昇に転じているというデータとなっております。

次に実際の土地の登記の件数、売買の件数がどのように伸びているかというデータです。2012年度の比較で、全国的な平均としては全国的には106%の伸び率ですが、宮城県においては件数で5544件の増加、比率で言うと131%の伸び率を示しています。これが今年2013年度8月までのデータで、年間予想をすると、35000件位となり、前年対比でいうと150%ということになりますので、震災前の比較に直すと約3倍近い数字で土地の取引の件数が非常に伸びているということになります。それでは建物とはということになりますが、建物のほうはどちらかというと、横ばい基調です。

新築の住宅の状況は、持家に関しては震災前の5千戸前後という平均から約1万戸近くに倍増しています。同時に貸家は、震災前が約10年平均で7千戸というデータなのですが、2012年度がちょうどここで7千戸ですね。ですから貸家もちょうど震災前と同じぐらいの数字になってきました。

建築コストが非常に上昇しておりますので、特にRC系のオフィス建設コストが上昇しているのですが、ここに意図して、RCと貸家という数字を入れております。

ピークのときには7千戸とか6千戸という数字で推移しておりますが、RC系で2011年648戸だったのですが、なんと昨年1500戸と約倍になったのです。このRCというのが何かということになるのですが、公営住宅の数字が入ってきたということです。

続いて分譲マンションの動向についてですが、

新築マンションはだいたい2000～2500戸供給ベースというのが平均だったのですが、この3年から4年間ぐらいは1千戸前後に収まっているということです。2013年の供給予想は上期で約600戸ということです。だいたい1200戸ぐらいが予想されます。それよりは中古マンションが順調に売り上げを伸ばしています。一説には約500万円平均単価が高いのではないかとされています。これもRC系の新設のマンションが出来づらいう状況にあるのが1つの要因になっているのではないかと思います。新築マンションに関しては平均価格で約300万円上がっております。この分譲マンションの市場に関しては建設コストの上昇率を吸収しきれない立地での展開というのがどのようになってくるかというのが注目されるのではないかと思います。

次に住宅に関しても非常に伸びているのですが、この居住用の賃貸の市場に関してはJ-REITのデータで昨年の12月にJ-REITの全国の入居率の平均の比較によると、全国96%に対して仙台市が99.5%ということで、ほぼ満杯状態というのが現在の賃貸の状況です。ちょっと高めのワンルーム系の物件の空室期間が長くなってきているのと、賃料水準が高値で安定はしているのですが、まだまだ復興住宅あたりが完成するまではこのかたちで推移をしていくのではないかと思います。次にオフィスビルの動向に関しては、震災復興関連の需給に関しては落ち着きが見られているということで、供給予定の現在新築ビルはございませんので、しばらくは横ばいの状態が続くのではないかと想像されます。

さて、それでは事業用不動産の動向についてですが、これが仙台圏のJ-REITの取引されている先ほどの数字です。この表ですと42投資法人で1427億円ということですが、すでに昨日現在で1649億円、78件、平均単価で21億円ということでJ-REITも一番ピークのときから比べますと、3倍規模ということ。全国的にみても、仙台市場は投資的なファンドからも注目をされているということになります。日本再生戦略で、1年で1

兆円の成長をとというふうに関交省でおっしゃっていますので、10年で10兆円を目標としていくことになると、私募ファンドからJ-REITへ移行していくというスタイルは非常に多くなっていくのではないかと。私募からREITに入れた、東二番町スクエア、99億5千万ですね。リーマンショックちょっと前に造られたものをJ-REITに入れていくというスタイルです。

これで仙台圏だけでも、ちょっと固有名詞をあげると、みずほファーストタワー、東京建物仙台ビル、一番町平和ビル、プライムスクエア広瀬通りビル、トラストタワー、アエル、パルコ、商業系で言えば、イオンですし、あるいは三井さんのアウトレット、こういったものが将来REITに転換していくというふうな可能性を秘めているのではないかと。数字に直せば2000億ぐらいの数字があるのではないのかと思っております。先ほども言いましたように、イオンのREITが上場しますので、非常に身近なショッピングセンターがREITに参入することは、REIT市場が一般の方に受ける要因になっていくのではないかとと思っております。仙台圏の事業用の不動産の取引状況に関してはどうなのかということですが、収益物件はマンションだけでなくビル、商業施設と物件種類に関係なく現在取引されています。表現としては「5年分在庫一掃セール」的な様相を示しています。非常に土地取引も活発になっておりまして、デベロッパーの先行取得や大型店舗の出店用地、例えば、あすと長町地区あたりがスーパーさんが物件を取得しているような状況で、現在は状況としては物件不足気味です。当然その影響で収益物件が停滞しています。このような状況が当分今後の動向としては続くのではないかなと思っております。要するに、取引が多いということは、絶好の売却機会でもあって、一般法人に関しては資産形成のチャンスでもあります。すなわち、売りと買いとが両方存在し、成立しているのが今の仙台市場です。

全国的にみても、東京、福岡その次が仙台の市場ではないかと思います。予想的には現在882億

円ということですので、1500億円ぐらいまで今年はいくと考えますと、例年の約3倍近い数字が今年の数字になるのではないかと思います。ではどういった会社さんが取引しているかというデータですが、やはり皆さん東京資本のファンド会社の取引が多いというイメージをお持ちでしょうが、実は売られているのは圧倒的にファンド会社さんです。買っていらっしゃるの、J-REITが多いのですが、一般法人の方も買っていらっしゃる。ですから、先ほども言ったとおり、種類に関係なく万遍なく買われている。その中で信託受益権の取引が7件あったということですが、約30%が信託受益権の取引で推移をしているということになります。これが具体的な70件のデータでして、どの物件がどの時期に、金額はあえて入れておりませんが、だいたい推定で把握しておりまして、この合計がさきほどのデータに入ってきているということになります。

以上、まとめますと、仙台圏の今後の不動産市場の動向としては、震災特需とアベノミクスと、もう1つ金融機関の積極的な融資性が背景となって、ますます取引が活性化されるのではないかと

予想されます。地方都市による証券化の目的は活性化とご当地ファンドの組成にあると考えておりまして、震災復興を民間活力で実現するために投資高利性だけを目的とする方向ではなくて、復興を目的とした地域活性化を理念に事業を立ち上げて、地域に愛着ある企業、あるいは個人の投資を促して、地域内のお金を地域内で循環させる官民一体型の地域特化型の不動産ファンドの立ち上げが必要不可欠ではないかと感じております。例えば、仙台・東北圏を巻き込んで最高の盛り上がりを見せる東北楽天イーグルスのドーム球場構想を官民一体となって、地域型REITで立ち上げ、震災復興と地域活性化を一気に加速させる手段として考えていく、最高のタイミングにきたのではないかなと感じております。本日の報告が地方都市の不動産市場の活性化につながって、民間活力の源となり、震災復興につながることを念願しております。本日のデータが必要な方がいらっしゃいましたら、お気軽に事務局にご連絡いただければと思います。私の報告は以上でございます。ご清聴ありがとうございました。

日本不動産学会誌

No.107 2014 Vol.27 No.4

CONTENTS

Special Feature : Consideration about the case analysis involving the flaw of a building permit and the design of institutional arrangements of a building permit system

The Analysis of the Supreme Court Judgments about Fabrications of Earthquake-Resistance Date for Building Designs Yoko SEKI

Remedy to malfunctioning building certification system judging from earthquake-resistance strength disguised cases or other building certification cancellation examples Yu TOMITA

The Actual Situation and Problems to be solved concerning the Designated Building Confirmation and Inspection Bodies in Japan Yoshitaka SUGIYAMA

Building Safety and Economic Perspectives Kanji MURAMATSU

Economic Analysis of Building Certification Hiroyuki SESHIMO

Insurance System and It's Improvement Takaaki NAKAGAWA

Responsibility of an architect and punishment for an architect Takaaki OHARA