

ファンドへのビル・商業施設売却加速 仙台

マンションや商業施設を不動産投資ファンドに売却する動きが、仙台市内で加速している。地方中核都市の優良物件は購入価格が手厚く、安定した賃料収入が見込めるため、大手ファンドの「買い」が殺到。地元不動産会社なども売却益を見込み、物件の開発・供給を進める。不動産市場の活況を歓迎する声がある一方で、地元の需給から乖離(かいり)した地価上昇などへの警戒感も出ている。

保有せずに開発

総合不動産業のサンシティ(仙台市)は青葉区八幡町に開発した複合型商業施設「レキシントンプラザ八幡」を昨年十二月、外資系ファンドに約四十七億円で売却した。名村信夫常務は「売却で数億円の利益が出た。保有せずに開発を繰り返したい」と力を込める。「オフナー」とは不動産証券化(FIT)を手掛ける投資ファンドから来る物件提供の要請だ。「常に三、四のファンドから問い合わせがある」と(名村常務)と云う。

同社は昨年、商業施設や賃貸マンションなど十

四棟を複数のファンド側め、市内業者は「複数のリート・アドバイザーに売却。三月には三年以て投資ファンドがこの一年(東京)は「地方中核都市に六十八棟を開発・売却する計画を策定した。棟を購入した」という。日本不動産研究所(東京)によると、開発費に値二・五倍にしたい」と島の物件の投資利回りは競争の激化に伴い、相

優良物件「買い」続々

高い投資利回り

山一地所(仙台市)も四年前から市地下鉄沿線のマンションなど二年一四棟売却した。ほかの地場業者も物件を売り進

手ごろな価格魅力

地元業者は地価上昇警戒

6、7割台を維持する。一方、東京都内は競争に勝つ地価上昇で4、5割に低下。ファンド総額の10割以上を東北の物件に投資するエルシーピー・基礎研究所(東京)の推計によると昨年末のJ-REIT(国内上場不動産投資信託)と私募ファンドの資産規模合計は7・8兆円と、前年より3・5兆円増えた。

不動産証券化

不動産に関する権利を証券として発行し、賃料収入など不動産から生まれる収益を証券購入者に分配的する仕組み。主に証券を束ねるファンドの形態で運用される。住信



サンシティが外資系ファンドに売却した複合型商業施設「レキシントンプラザ八幡」

りに上昇。「適正価格を超える「高値買い」を避けなければ」「山一地所の海部志明社長」という不安も出てきた。

市内のある不動産開発業者は「一等地でも入居率が低い新興マンションが数棟ある。供給過剰のほごびが見え始めた」と現状を分析する。

「不動産証券化を研究する仙台アセットマネジメント研究会の佐々木正之事務局長は「地元の需給関係とは別次元で不動産が動いている。中央資本に任せきりでなく、地元業界も加わって都市開発を再考する時期ではないか」と指摘している。

「三」の深層