

“復興実感”に向け動き出した仙台不動産市場 ファンド・REIT動向と復興公営住宅整備状況

仙台不動産投資市場に ファンド・REITが注目

東京の不動産投資市場がまだ底を探っていた東日本大震災発生翌年の2012年、J-REITは、仙台市を中心とする東北で約209億円(6銘柄・12物件)を取得した。これは市場がヒートアップしていた07年の約189億円を大きく超える、過去最高の取引高となっていた。

ところが13年は、1月・2月のわずか2か月で既に約312億円(3銘柄・7物件)と昨取引高を上回る、史上最高の活況を呈している。7物件5件が大型物流施設であることも要因のひとつとして指摘できようが、復興需要を睨んだ投資目線は事業用不動産でも強まっており、旧国鉄清算事業団所有地「あすと長町」ではイオンタウンが2.7万㎡を約50億円で用地取得、イケアも1.8万㎡を取得するなど大型取引が続いている。

また、セキュアードやGEのように私募ファンド勢も動き出しているようだ。「ファンド向け短期転売目的の買取業者も現れはじめている」(アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長 佐々木正之氏)ようであり、仙台の不動産投資市場は、ひと足先に“復興実感”へ向けて動き出した模様である。

特に仙台における賃貸マンションのファンダメンタルズは貸主にとって極めて良好な環境にあることが注目される。上述の12年取引においても賃貸マンションの取得ケースが目立つが、日本賃貸住宅投資法人では、供給が宮城県ベースで2007年以降、下落基調が続いていること、また2010年から大きく転入超過していることなどから、同REIT全ポートフォリオ平均稼働率96.3%に対し、同REITが仙台市に保有する9

物件の平均が99.5%となっていることなどを引き合いに、仙台市の賃貸住宅市場の将来性、取得物件の競争優位性を強調してみせた。

実際、がれき処理問題が長期化し、復興は沿岸部の道路などが優先されるなかで建築資材の高騰・建設作業員不足などの問題から民間による住宅供給はストップ状態が続いている。住まいを失った被災者が被災ダメージの少なかった仙台市の完成在庫・賃貸空室を埋めたため、12年春には東北大学や宮城大学などの入学生が住まいを確保できないほど、住宅市場はタイトである。「いまレジを取得することは難しいだろうが、震災後直後に取得したプレーヤーは勝ち組。入居者退去時の新規契約の際の賃料値上げでNOI利回りを2%上げることも可能だろう」(同氏)とのこと。

復興公営住宅の整備が進展

一方、全壊約3万戸、大規模半壊約2.5万戸、半壊約7.5万戸(12年2月5日時点)の建物被害を受けた仙台市では、復興公営住宅の整備がいよいよ軌道に乗り始めた。

市では、復興公営住宅を希望した約3,500世帯の収入状況や世帯状況を踏まえ、現時点で供給が必要とされる戸数を3,000戸と設定。市が直接用地を取得し16地区で1,499戸の住宅を整備する直接整備方式のほか、鉄道沿線を中心とした5地区で、民間事業者が建てたものを計1,380戸買い取る公募買取方式などにより、24年度末までに整備を完了させる計画だが、このほど直接整備方式による第1号、青葉区北六番町の復興公営住宅(12戸)が竣工、4月から入居が開始される予定である。



アセットブレインズ仙台ネットワーク
事務局長
佐々木正之氏

また昨年末から公募を開始していた公募買取方式でも、3月19日に事業候補者が決定した。全ての地区で最低募集戸数を超える計2,480戸(30件)の応募があったなか、土地確保の確実性や立地条件、コミュニティ形成への配慮、そして土地・建物価格(建築費は原則、1戸あたり上限1,600万円、土地代を含め最大2,300万円)などの項目を点数化して評価した結果、17件(1,381戸)の買取事業候補者が決定した。提案代表者には地元企業に加え、大林組、三菱地所レジデンス、積水ハウス、大和ハウス工業など東京資本の顔ぶれも並ぶ。1案件あたり10階建て以上・200戸近い復興住宅も複数みられることが特徴。もっとも、資材調達・建設作業員確保の問題は相変わらず逼迫しており、今後の全てのプロジェクトが着工に漕ぎ付けられるかどうかは慎重に見守っていく必要があるようだ。

なお市では、プレハブ仮設、民間借り上げ仮設住宅(みなし仮設住宅)の入居者、公費で住宅を解体した市民に対し、どの地区のどの住宅に入居したいかの意向調査を3月下旬から開始していくことが予定されている。