

点検 不動産投資

宮城大学経済情報学部教授 田辺信之

「地方創生」シリーズの第23回は、アセットブレインズ仙台ネットワークの佐々木正之事務局長に話をうかがいます。アセットブレインズ仙台ネットワークは、仙台圏の発展に寄与することを目的に、1998年に創設された不動産会社を中心とする地域の研究会です。

—はじめにアセットブレインズ仙台ネットワークの活動内容をお聞かせください。

佐々木氏 当会は地元の不動産会社や大手不動産会社の支店、金融機関、研究機関などの役員をコアメンバーとする研究会であり、不動産証券化、高齢化対応、企業支援などをテーマに、ほぼ毎月、研究会やセミナーを開催している。セミナーには、毎回80人から150人程度参加しており、そうした活動をベース

—仙台圏(東北地方)は、震災復興から新たな成長を模索するステージに移行しようとしています。そうした中で、仙台圏の不動産市場はどのような状況でしょうか。

佐々木氏 当会では、公表されているデータに加え、地元でのネット



トワークを活用して、事業用不動産取引の状況を独自に集計している。把握できない取引もあるので、捕捉率は8割程度だと思いが、市場全体の動きをほぼ掴むことができる。それによれば、08年のリーマンショック後の10年には、事業用不動産の取引件数は42件、取引金額も50

トワークを活用して、事業用不動産取引の状況を独自に集計している。把握できない取引もあるので、捕捉率は8割程度だと思いが、市場全体の動きをほぼ掴むことができる。それによれば、08年のリーマンショック後の10年には、事業用不動産の取引件数は42件、取引金額も50

「地方創生」シリーズ23 仙台

事業用不動産取引が高水準

アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局長 佐々木正之氏に聞く

0億円割れまで落ち込んだが、その後は震災特需もあつて着実に回復に向かい、13年には件数で85件、金額で1123億円にまで増加した。14

フィスビルと商業施設が各2割程度を占めており、金額ベースではオフィスビル、マンション、商業施設がそれぞれ2〜3割程度を占めている。13年度に物流施設の取引額が195億円に急増したが、その後は落ちつきを見せている。また、ここ2年間の買主の地域別の構成比(金額ベース)を見ると、仙台圏以外の



佐々木正之氏(左)は、仙台圏(東北地方)は、震災復興から新たな成長を模索するステージに移行しようとしています。そうした中で、仙台圏の不動産市場はどのような状況でしょうか。

佐々木氏 当会では、公表されているデータに加え、地元でのネット

1件当たりの取引金額は小さ

一方、ファンドと違って、このことは、CREの考え方が次第に普及しつつあることを示しているとも言えることが、市場に厚みをもたらしている。

仙台圏の事業用不動産の取引状況 (単位: 件、億円)

	2012年		2013年		2014年		2015年	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
土地	23	163	25	186	23	149	10	128
マンション	26	206	23	176	22	242	3	33
オフィス	20	160	18	297	17	224	8	175
商業施設	11	139	15	270	16	150	5	53
物流施設	1	13	4	195	2	21	0	0
合計	80	680	85	1123	80	784	26	388

(注)2015年は4月30日までの数値。取引金額は小数点以下を四捨五入。資料:アセットブレインズ仙台ネットワークのデータを基に作成。

マンション・開発・経営

(続)

点検 不動産投資

宮城大学事業構想学部教授 田辺 信之



07年には800億
円台に到達し、そ
の後の回復局面で
更に増加して、現
在(15年4月末)

だが、Jリートと私募フ
ンドを合わせても、仙台圏へ
の投資額は3000億円弱
(私募ファンドは推計によ
る)であり、全国への投資額
のわずか1.3%にすぎない。
仙台圏のGDPが全国の5%

ド観光客が少ないので(宮城
県は全都道府県で30位)、地
域全体として更なる工夫が必
要となる。サービス付き高
齢者向け住宅(サ高住)も、
成長が期待できる領域だ。だ
が、地主が土地の有効活用と
して、事業者に賃貸して運営
しているケースが多いため、
施設をファンドなどに売却す
るインセンティブが働かなく
い。また、新たにサ高住を建
設する際も、1件当たりの投
資額が他用途の物件と比べて
小さいので、わざわざ証券化
しなくとも、地主が銀行から
資金を借りることができ、
ファンドにとっても多額の資
金調達をしやすい金融環境な
ので、できれば大型物件に投
資したいところだ。そのため
市場が成長するには少し時間
がかかる可能性がある。

(前回の続き)
佐々木氏 仙台圏の不動産
投資市場は活況を呈している
が、超金融緩和が続き、借り入
れが容易になってきているため、
物件の取得競争が激化しつつ
ある。オフィスビルの投資利
回りも5%台に突入してい
る。また、これまで比較的競争
が少なかつた5〜10億円クラ
スの物件でも、競合するケー
スが増えており、東京と同様
に次第に投資物件が枯渇して
きている。新たな開発案件も
あるが、建築費の高騰もあり
次々に市場に新規物件が供給
されるという状況ではない。

引が見られるものの、多くの
投資家は過度なリスクテイク
をしてほしくないように思う。
——仙台圏の不動産取引で
中しており、やはり仙台への

も、Jリートの存在が高まっ
てきているからです。
佐々木氏 Jリートが仙台
圏に保有する資産は、04年は
251億円にすぎなかったが、
251億円にすぎなかったが、
Jリートの高まりも、投資が
大きな比重を占めている。
用途別の構成比を見ると、
商業施設が31%、オフィスビ
ルが29%、住宅が21%、物
流施設が19%となっているが、
ホテルやヘルスケア施設への
投資も、Jリートの存在が高ま
ってきているからです。

またまだ投資額が不十分だと
言わざるを得ない。もっと仙
台圏のポテンシャルをアピ
ルして、国内外の投資資金を
活用していくべきだろう。
——地方でもホテルやヘル
スケアに対する需要が高まる
だろうと言われています。

いて、都市機能も整備されて
いることだ。2つ目は、地理
的に東京に極めて近いことだ
である。交通機関やITの発達
などによって、時間的・空間
的距離はますます短くなって
おり、仙台としての独自性を
保ちつつも、東京圏の一角と
して発展する余地もある。3
つ目は、そのような恵まれた
立地であるにもかかわらず、
仙台市内に多くの開発余地が
残されていることである。

「地方創生」シリーズ24 仙台 地元経済界が結束し産業育成を

アセットブレイズ仙台
ネットワーク事務局長

佐々木正之氏に聞く

が、リーマンショック直前の
ル、ヘルスケア施設への投資
も、Jリートの存在が高まっ
てきているからです。

投資が大きな比重を占めてい
る。用途別の構成比を見ると、
商業施設が31%、オフィスビ
ルが29%、住宅が21%、物
流施設が19%となっているが、
ホテルやヘルスケア施設への
投資も、Jリートの存在が高ま
ってきているからです。

またまだ投資額が不十分だと
言わざるを得ない。もっと仙
台圏のポテンシャルをアピ
ルして、国内外の投資資金を
活用していくべきだろう。
——地方でもホテルやヘル
スケアに対する需要が高まる
だろうと言われています。

いて、都市機能も整備されて
いることだ。2つ目は、地理
的に東京に極めて近いことだ
である。交通機関やITの発達
などによって、時間的・空間
的距離はますます短くなって
おり、仙台としての独自性を
保ちつつも、東京圏の一角と
して発展する余地もある。3
つ目は、そのような恵まれた
立地であるにもかかわらず、
仙台市内に多くの開発余地が
残されていることである。

課題は、やや保守的な気質
である。仙台は東北最大の都
市であり、住民はそれで満足
してしまいがちだ。だから、
地元から起業して成長する企
業が少なく、上場企業数も他
の同規模の経済力の都市と比
べて劣後している。これから
は、これまで以上に仙台から
国内外に情報を発信すると共
に、圏域外の投資資金も活用
して産業の育成を図っていく
発想が重要である。そのため
に地元経済界が結束して、福
岡リートのような、(1)当地フ
ァンドを組成することも考え
られる。当会もこうした研究
などを通じて、地元の発展に
貢献していきたい。(終わり)



氏名・まきゆき(株)ナカリエステート常務取締役。信販会社・リース
会社等勤務後、89年オールライスマーカー、ナカリエステートの不動産事
業会社、(株)ナカリエステートへ取締役として入社。98年、専門家50人以上による
資産活用コンサルティング組織「アセットブレイズ仙台ネットワーク」
を設立。同時に研究会組織「仙台アセットマネジメント研究会」を立ち上
げる。プロジェクトチームを中心として、定期的に例会やセミナーを開催
し、講演会の講師としても活躍中。東北学院大学法学部卒。

佐々木氏 観光需要が高ま
る中で、ホテルは有望な投資
対象の1つである。だが、仙
台圏は海外からのインバウン

に、圏域外の投資資金も活用
して産業の育成を図っていく
発想が重要である。そのため
に地元経済界が結束して、福
岡リートのような、(1)当地フ
ァンドを組成することも考え
られる。当会もこうした研究
などを通じて、地元の発展に
貢献していきたい。(終わり)

マンション・開発・経営

などを通じて、地元の発展に
貢献していきたい。(終わり)