

取引対象案件の不足顕著

アセットブレインズ 佐々木正之事務局長

「Jリート(上場不動産投資信託)の現況について」
今年9月現在、Jリートは昨年より2銘柄増えて全59銘柄、保有物件数は3590件、資産総額16兆4426億円余で、このうち東北は保有物件数が123件、資産総額が2968億9800万円。東北のシェア率はそれぞれ3・43割、1・83割だ。東北の中でも投資対象は政令指定市・仙台がある宮城県に集中している、物件数で98件、資産総額で2472億1000万円を占めている。

「今年傾向はどうか」
東北ブロックで見ればJリートの取得総額は昨年とほぼ同レベルだが、取得物件数は昨年の12件と比較し減少した(他に16年はインフラファンドがソーラー発電所を2件取得)。全国的な傾向だが、投資法人の取得意欲は旺盛である一方で、Jリートが新規取得できるような対象案件が不足している。これはここ数年、全国でも東北においても建築費の高騰などを背景に大

規模な建築プロジェクトが少なくなった事に起因していると考えている。
「仙台圏の事業用不動産取引状況はどうか」
アセットブレインズの調



規模な建築プロジェクトが少なくなった事に起因していると考えている。
「仙台圏の事業用不動産取引状況はどうか」
アセットブレインズの調

2017年 J-REIT 宮城県・東北圏で取得した物件(9月末現在)

| 取得月日 | 投資法人名 | 物件名称 | 所在地 | 用途 | 金額(億円) | |
|-------|----------------|-------------------|-----------|------|--------|--------|
| 2月1日 | Mcubs MidCity | 仙台キャピタルタワー | 仙台市青葉区中央4 | オフィス | 55.00 | |
| 2月21日 | 産業ファンド | IIF仙台大和ロジスティクセンター | 宮城県大和町 | 物流施設 | 14.80 | |
| 2月23日 | 平和不動産リート | HF仙台五橋レジデンス | 仙台市青葉区五橋2 | 住宅 | 8.50 | |
| 3月30日 | ユナイテッドアーバン | SS30 | 仙台市青葉区中央4 | オフィス | 182.00 | |
| 4月11日 | 大和ハウスリート | Dプロジェクト仙台泉 | 仙台市泉区明道2 | 物流施設 | 15.10 | |
| 5月1日 | 産業ファンド | IIF盛岡ロジスティクセンターII | 岩手県矢巾町 | 物流施設 | 13.02 | |
| 6月29日 | 日本アコモデーションファンド | ドーミー上杉 | 仙台市青葉区上杉6 | 住宅 | 10.50 | |
| 合計 | | | | | 7件 | 298.92 |

查では、Jリートの取得も含めた売買金額3億円以上の不動産取引は判明しているものだけだと、今年7月末現在、件数で47件、売買総額で約700億円だ。まだ年半ばの段階の数字だが、売買総額は概ね昨年並みで、取引件数はこちらも物件不足の影響で昨年より少なくなりそうだ。金融緩和と政策と超低金利を背景に投資家だけでなく優良な地元企業が収益物件取得に動いている。価格上昇により投資対象としての魅力は薄れてきているが、安定資産形成や相続対策としての需要は底堅い。ただ全般的に対象物件不足で物件価格は

上昇、取引利回りは低下する高原状態が継続するだろう。
「中央資本から見た仙台圏の不動産市場について」
先日、東京で複数の不動産投資セクターの責任者らと話す機会があったが、彼らの視野には地方での投資先として仙台が入っていない。その理由を聞くと国内のインバウンドの訪問先としての認知度の極端な低さだという答えが返ってきた。地方都市で注目しているのは京都、金沢、広島、松山、浜松などと言いつつも、いずれも外国人の訪問先として上位に位置する都市ばかりだ。インバウンドにおけ

る東北の訪問先シェア率はわずかに約1割と言われるが、これはJリートにおける東北のシェア率よりさらに低いものだ。グローバル化する経済の中で、この現状に甘んじていては都市の活性化は望めない。危機感を持ち都市力向上に地域力を結集させたい。
アセットブレインズ仙台ネットワーク作成による宮城県・東北圏のJリート物件一覧(2017年9月末現在。PDF)は、建設新聞社HP(AOSINWEB)の専用ページから入手可能(無料)。

大江戸温泉リート投資法人も2件取得へ

昨年並みの300億強を新規取得

Jリート(上場不動産投資信託)の投資法人による2017年の1年間における東北6県での新たな物件取得が、取得価格の総額で300億円を超え、ほぼ昨年並みとなること、アセットブレインズ仙台ネットワーク(仙台市泉区佐々木正之事務局長)の調査でわかった。

泉リート投資法人が、宮城県大崎市鳴子温泉の「大江戸温泉物語 幸雲閣」を10億4000万円(予定価格)で、福島県会津若松市の「大江戸温泉物語 東山グランドホテル」を12億3000万円(同)で取得する予定となっている。

国内経済が緩やかな回復を続ける中、不動産投資市場は引き続き堅調に推移

し、着実な成長軌道を維持している。2017年も残りわずかとなる中で、今年度の仙台・東北圏の事業用不動産取引の傾向等について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(ナカリエステート常務取締役)と、勝又浩三(三菱地所リアルエステートサービス東北支店長)に振り返ってもらった(2面参照)。

優良不動産の高値傾向続く

三菱地所リアルエステート
サービス東北支店 勝又浩支店長



—今年の事業用不動産取引のトレンドについて
仙台エリアにおける不動産マーケットを見ると、事

業用不動産については前回のバブル水準まで回復し堅調に推移しており、今後も優良事業物件の供給不足や低金利が続く限りは取引価格が高値のまま推移するだろう。オフィス賃貸市場を見ると、大手

IT系企業が続々と進出する等の好材料

に恵まれ、空室率が大幅に改善されている。これまで仙台エリアは、大手企業の支店によって経済が支えられているブランドタウンで、景気変動によってオフィス賃貸市場が大きく変動してきた。これは、首都圏一極集中による地域格差が今後ますます広がる中、行政サイドも本社機能を誘致させるべく躍起になって営業をした成果が表れたものと思われる。一方、安定

的な地域の発展のために、地域外からのさらなる本社機能誘致が期待されるが、今後、仙台市内において大型ビル供給の予定が見受けられないのが現状だ。弊社では築古ビルの建替えや再開発等の有効活用提案等を手掛け安定したオフィス市場の供給に貢献していきたい。

—来年の取引傾向の予測について
経済の先行きの不安要素として、北朝鮮情勢の地政学リスクや米国の政治動向、中国景気の失速懸念などあるものの、国内政治の安定やオリンピック開催など好材料もあり、低金利政策が続く限りは安定した状況が続くと思われる。仙台エリアの事業用不動産については、工場や倉庫、ホテルや商業施設などのニーズも多く今後も活発な取引が見込める。事業用不動産については、地元の不動産業者に加え一般事業法人や富裕層など購入意欲が旺盛で、首都圏マーケットの過熱により地方への投資マネー流入が継続していることから、優良不動産の高値傾向は今後も続く予測している。

—PRE、CREの動向について
財政難や人口減少で市町村は学校や公民館などの公共施設を維持するのが難しくなってきた。今後、財政健全化や人口減少への対応と、暮らしの多様化やICTの発達による都市構造の変化を考えた公共施設の集約移転、老朽化した施設の維持更新を行っていくかなくてはならない。施設ごとの稼働率を分析し、不動産の非効率な利用を改め点在している施設を統廃合することでコストを下げて行くことが求められている。さらに、行政サービスを充実させるための財源確保として、公共施設の証券化手法による資金調達有効と考えている。弊社がこれまで多くの企業に提案してきたCRE戦略の経験が少しでも地方都市の発展に貢献できればと思っている。

—金融機関の融資情勢について
これまで増加を続けてきた不動産業向けの銀行融資もそろそろ頭打ちではないかと思われる。日銀による17年度上半期の新規融資額を見ると、前年同期比9.5割減となっており、上半期としては3年振りのマイナスとなったようだ。相続税法改正後の節税対策による賃貸住宅建設が一巡したのが原因と推察する。しかし、超低金利の継続や都市部の再開発の活発化を背景に金融機関の不動産融資意欲は旺盛で今後もこの傾向は続くものと思われる。

仙台市内の賃貸住宅の市場状況を識者に聞く

現在の仙台市内の賃貸住宅の入居状況について

当社が春と秋の入学・転勤シーズンに合わせ仙台市内の大手管理会社約20社に定期ヒアリングしている結果では、この9月末の調査時点で平均入居率は90%。これは、昨年同期比だと3ポイントダウン、昨年3月末との比較では6ポイントのダウンと、徐々に空室率が



シンカイカゼイ
プランニング 佐々木 篤 代表

が増えている。足元では今年8月末時点の調査で89%と、震災後初めて90%を割ったことが印象的だ。ヒアリング対象は比較的大手業者だけなので、実際の市内全域の平均入居率はいずれもこれより3ポイント前後低い数字ではないかとみている。

——東日本大震災発生前後と比較するかどうか
震災前はおおよそ80%の平均入居率だったが、震災後は98%前後のほぼ満室状態が約2年にわたり続いていた。そこからなだらかに下がってきて今に至っている状況だ。

——仙台市内での地域ごとによる特徴はあるか

賃貸住宅は入居者を募集する際の募集賃料と、契約時に決まる成約賃料とがあるが、北西部の丘陵地域である中山、吉成地区、鉄道や地下鉄軌道から外れている南東部の沖野、上飯田地区などの成約賃料は、震災直前期と比較しても低い傾向になりつつあるようだ。これらの地区は築古案件が多いことにも起因しているように思う。さらに、最近ではこれまで入居状況が底堅かった地下鉄駅周辺エリアの中でも、地下鉄駅から徒歩10分圏内外の遠いと築年数の新旧で差が出てきている。これは今年の春頃までにはなかった傾向だ。

——地下鉄東西線の開通で脚光を浴びる仙台バイパス

——以東の状況について

荒井、六丁の目黒駅周辺地区の入居率は90%台後半と極めて好調だ。地下鉄南北線の北のターミナル・泉中央駅周辺地区の入居率90%台中盤より高い数字だ。荒井西地区など駅から徒歩15分程度かかる場所でもニーズは多い。新築案件が多いこと、最寄りの地下鉄駅まで通勤・通学に自転車を利用しても苦を感じない平坦な地形上の特徴が要因だと見ている。

——JR仙台駅東西地区を中心とした都心部の状況について

東口エリアの方が西口エリアより入居率は高い。企業の家賃補助等の上限設定の関係で、利便性の高さが同じでもやや家賃水準が低い東口エリアに成約を向か

わせやすいことと、東口は土地区画整理が完工して間もないので築浅物件が多いのが理由だろう。また、昨今の企業側の事情として震災の復興需要が落ち着いてきたこともあり、人員シフトをこれまでの様に仙台圏に傾斜配分しなくなっている傾向も見られる。このため特に転勤族のファミリー層のニーズが総量として小さくなり、上杉地区等でもファミリー向けに空室が見られる。

——今後の入居動向の見通しについて

空室率が徐々に高まる中で、地下鉄やJRの駅周辺地区と、バス便しかないエリアなど、立地による入居格差は拡大傾向にあると思われる。

仙台市内の賃貸住宅の市場状況を識者に聞く

長谷工ライブ
ネット仙台支店

細井 和彦 支店長



約2500戸を管理
させていただいでい
る。

震災後の入居状
況について

震災後3年間は97
〜98割の入居率が続
き、ほぼ満室状態
だった。今年に入り

仙台支店のPM受託状
況について

仙台支店が受託している
のは、Jリートに上場する
投資法人や不動産投資フ
ィンドが保有するアセットが
ほとんどで、現在、仙台市
内都心部を中心に約30棟、

はこの動きが弱い。中央資
本の企業がオリンピック開
催が近づくと東京へ人的シフ
トを強めているように感じ
る。

管理物件の募集賃料の
震災前後の推移について

仙台支店の管理物件で見
ると、震災後一気に20〜30
割上昇し、現在はそこから
5ポイント程度低下してい
るが、それでも震災前と比
べれば10〜20割は高い状況
だ。入居を希望する側から

3月は97割だったが、9月
末になって95〜96割と1ポ
イント前後低下している。
低い数字ではないが、以前
と違うのは、これまでは企
業の異動のタイミングに埋
まらなくても、その後埋
め戻しが見られたが、最近

円台、東口が7万円台だ。
西口側では特に本町から五
橋地区にかけてのニーズが
多く、これは単身者は緑が
多いなどの落ち着いた住環
境より、利便性を重視する
傾向が強いからだろう。

不動産ファンドなどが
購入する収益マンション
(1棟買い)の利回り目線
について

東京では(経費を差し引
いた)ネット利回りは4割
台まで低下し、仙台でも取
引価格10億円を超える大型
案件では5割を切る例もあ
る。ここまで低下すると、

JR仙台駅近隣のワンル
ム家賃相場は西口側が8万

が、ファンドの目線で見
るとアドレスの良いところな
ら両市より仙台市の方が賃
料が底堅いイメージがある。
——自社開発案件について
当社では現在、太白区長
町地区で用地を取得し、賃
貸マンションを自社開発中
だ。建築コストがピーク時
に比較すると落ち着いてき
たので、土地購入および新
築という開発型でも収支計
画が成立するケースが出て
きた。今後も、積極的に用
地取得を検討し管理戸数の
上積みにもつなげていく考
えだ。

投資側から見ると福岡市や大
阪市などの方がおしなべて
利回りが出る可能性がある