

コロナ禍の中、企業は守りの経営へ

『様子見』の投資マインド続く

仙台圏の投資用・事業用不動産取引状況は新型コロナウイルス発生の影響で昨年春以降、売主・買主とも慎重な姿勢にあり、投資マインドは『様子見』の状況にあることが、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)による調査と、これを基にシーカーズプラ

ンニング(仙台市青葉区 佐々木篤代表取締役)がまとめたデータで鮮明になった。アセットブレインズの調査対象となるのは、仙台圏で取引金額がおおむね3億円以上となった土地・建物

の売買で、佐々木事務局長によると「把握出来ているのは毎年、全体の取引実数

の8割程度ではないかと見ている」という。これによると、2020年の取引件数は51件(対前年比マイナス23件)、取引金額は61.6億6200万円(同マイナス45.8億円)で、件数・金額とも前年より大幅に減少している様子

がうかがえる(左表参照)。このことについて佐々木事務局長は「売主・買主別の動向を見ると、売主ではリート・フランド会社やデベロッパーが、買主では一般法人がそれぞれ大きく減少し、買主の地域別内訳では、主に首都圏からの中央資本による購入がほぼ半減している。また、新型コロナウイルスの影響が大きかった商業施設やホテルの取引が成立していない」と特徴を説明する。

仙台圏の投資・事業用不動産市場

仙台圏の事業用不動産取引市場(2016年~2020年)

(件数)

種類	2016年		2017年		2018年		2019年		2020年	
	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)
土地	16	22.2	16	25.8	32	44.4	21	28.4	20	39.2
マンション	16	22.2	19	30.6	6	8.3	19	25.7	10	19.6
ビル	23	31.9	16	25.8	14	19.4	14	18.9	12	23.5
商業施設	11	15.3	6	9.7	11	15.3	17	23.0	6	11.8
物流施設	2	2.8	3	4.8	8	11.1	2	2.7	3	5.9
ホテル	1	1.4	2	3.2	1	1.4	1	1.4	0	0.0
その他	3	4.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	72	100.0	62	100.0	72	100.0	74	100.0	51	100.0

(金額(億円))

種類	2016年		2017年		2018年		2019年		2020年	
	金額	割合(%)	金額	割合(%)	金額	割合(%)	金額	割合(%)	金額	割合(%)
土地	150.90	16.2	176.90	20.7	498.14	47.2	266.38	24.8	202.73	32.9
マンション	119.04	12.8	157.57	18.5	65.28	6.2	144.79	13.5	69.39	11.3
ビル	332.20	35.6	353.70	41.5	200.51	19.0	246.80	23.0	198.79	32.2
商業施設	184.20	19.7	48.70	5.7	102.70	9.7	300.35	27.9	35.83	5.8
物流施設	107.60	11.5	101.45	11.9	145.40	13.8	107.80	10.0	109.88	17.8
ホテル	12.80	1.4	14.4	1.7	44.00	4.2	8.50	0.8	0.00	0.0
その他	25.98	2.8	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
合計	932.72	100.0	852.72	100.0	1056.03	100.0	1074.62	100.0	616.62	100.0

こういつたトレンドが形成されている背景については、佐々木代表は「約500兆円とも言われる内部留保を積み上げている企業は、コロナ禍を誘因とする不測の事態に備えている印象が強い。コロナ禍の見通しが立つまでは手元流動性を高める守りの経営に入っているため、不動産売却の動きはあっても取得の動きは取りにくい」と分析する。一方で、「コロナ禍を機会に、社員1人当たりの生産性向上を目指すことや、人材の流動性を見つめ直す企業が増えている」と話し、業務改革の本質部分に企業が着目している事を示唆する。

今後の仙台圏の不動産市場については佐々木事務局長は「物件不足の状況は継続しており、物件価格の下落は見込めない。また、法人決算の減収減益が予想され、決算対策のための資産売却やセール&リースの動きが注目される」と話すとともに、「首都圏では金余り現象がさらに深まり、投資家の潜在的な投資意欲は衰えておらずバブルの予感もあるが、仙台・東北圏に関しては投資家の投資優先順位は低下していて、停滞状態が続くものと思われる」と予想している。