

月刊 プロパティマネジメント

Property management

No.198
JANUARY
2017

1

4 類型、5 業種、9 社の最新事例で読み解く

新・CRE戦略



宮城・仙台はREITに加え一般企業の投資意欲も活発 「不動産ファンドフォーラム イン仙台」が開催

日本の不動産投資市場の回復基調は東京だけでなく地方都市にも拡がりをみせている。例えば東北圏ではJ-REITが6県全都市で投資を実行しており、組入れ物件総額は2,700億円を超えようとしている。「とくに宮城・仙台エリアにおける投資の伸びは堅調。J-REITのみならず一般事業法人の投資意欲も高い」と語るのは、資産活用コンサルティング「アセットブレインズ仙台ネットワーク」事務局長の佐々木正之氏。11月15日に開催された「不動産ファンドフォーラム2016イン仙台」の冒頭講演で今年のマーケット状況を総括した。

仙台エリアの地価は2016年、住宅地で4.5%、商業地で7.6%（2016年度地価調査）上昇している。取引件数ではやや減少基調で、16年8月現在の所有権移転に伴う土地登記件数は2万1,715件と前年比90%だった。建物登記件数は3,035件で前年比102%と横ばいだ。佐々木氏は地価上昇について、地下鉄東西線開通とJR仙台駅前の開発事業の影響が大きいと解説する。

取引の減少は震災後復興需要が14年のピークを境に一段落し、勢いが徐々に落ちてきたと解説する。個別事業タイプ別に市場をみていると、賃貸住宅では、中心部の入居率が93%と高水準をキープ（2016年9月現在）。一方、郊外のバス便エリアや築古物件などでは空室率が高く、賃料を震災前水準近くにまで下げるなど、対応を余儀なくされるケースもあるという。

オフィスビル市場は非常に好調であり、三鬼商事の調べによると、空室率は8.67%と10%を切る水準となっている。佐々木氏は「裏を返すと新規供給の少なさが指摘できる。また一部移転拡張ニーズを受けたものとされている」と分析している。

リテールの2016年の取引件数は10件で前年と同様。金額ベースでは171億円と前年比を62億円上回る状況で推移している。賃料水準は物件によりけりであるが中心エリアで坪当たり5万円前後。地下鉄東西線の開通と、駅前商業施設のエスパル仙台東館（16年3月）、仙台パルコ新館（16年7月）が



佐々木氏による講演の様子

オープンしたことが好影響しているという。J-REITの動向をみていると、2016年9月段階で宮城県内の資産総額は2,200億円（91件）。東北全体では2,683億円（114件）だった。なお平均単価は23億5,000万円だった。J-REITの物件取得単価は平均が44億円でおおむね約半分の規模となっている。16年に東北全体で取得された物件は292億円（9件）だった。取得金額で大きい用途は商業施設とオフィスで約1,600億円、全体の63%を占めている。最近では物流施設の件数が増える傾向がある。件数ベースでは賃貸住宅が圧倒的に多く49件で全体の43%を占めている。ちなみに、東北でもっとも多くの物件数を運用しているJ-REITは日本賃貸住宅投資法人で12件。最近取得件数を伸ばしているのはシニア・ヘルスケア系という。佐々木氏は最近の傾向として、REITやファンドなどの投資家のみならず、一般事業法人が利回りに関係なく取引するケースが目立ってきたという。「不動産投資市場は全般的に物件不足で様子見状況。東北のJ-REITマーケットは7,000億円程度が本来の実力ではないか」と話す。

不動産ファンドフォーラムイン仙台は、地方不動産の証券化に関する啓蒙活動を目的に、地方経済の活性化と地域特化型ファンドの組成を目指す、東北エリア唯一のイベントとして今回で11回目を数える。

【図表】仙台および東北圏のJ-REIT資産内訳

用途別内訳					年度別内訳		
項目	金額（億円）	%	件数	%	年	金額（億円）	件数
オフィス	790.03	33	19	18	2001	117.64	3
商業	802.59	32	22	20	2002	133.50	2
住宅	461.06	19	48	45	2003	0.00	0
物流	344.88	14	13	12	2004	0.00	0
ホテル	15.12	1	2	2	2005	62.11	7
ヘルスケア	25.85	1	3	3	2006	123.16	8
総合計	2,439.53	100	107	100	2007	166.37	8
東北六県別内訳					2008	66.71	5
県名	金額（億円）	%	件数	%	2009	23.20	1
青森県	115.17	5	4	3	2010	52.12	7
秋田県	28.35	1	3	3	2011	10.23	2
岩手県	117.60	5	7	7	2012	186.04	10
宮城県	1,980.24	81	84	78	2013	676.53	21
山形県	36.50	1	2	2	2014	222.26	15
福島県	161.97	7	7	7	2015	602.09	18
合計	2,439.53	100	107	100	合計	2,439.53	107
全国対比							
全国	13.97兆円		3,211件				
東北	2,439.53億円		107件				
比率	1.74%		3.33%				