

月刊プロパティマネジメント Property management

No.234

1

JANUARY
2020

Hot Topics 『不動産ファンドフォーラム2019イン仙台』P11

進出から展開へシフト 海外不動産事業 金融商品化計画



「不動産ファンドフォーラム 2019 イン仙台」開催 東北圏の潜在的な取引ニーズは 2,000 億円以上

不動産コンサルタント組織のアセットブレインズ仙台ネットワークは11月22日、仙台商工会議所で「不動産ファンドフォーラム 2019 イン仙台」を開催した。会場には定員100人を大幅に上回る150人が集まった。

プログラムは、アセットブレインズ事務局長の佐々木正之氏による仙台・東北圏の不動産最新動向の解説と、国土交通省による改正不特法の解説、宮城大学事業構想学部教授の田邊信之氏によるマクロ的アプローチによる投資市場分析からなる3部構成で、名刺交換会や懇親会なども催された。佐々木正之氏による講演では、仙台・東北圏は私募ファンド、J-REITの不動産投資対象としてポテンシャルが極めて高く、魅力のある市場であることが確認された。

仙台圏の賃貸マーケットについての解説では、まず新築賃貸住宅の入居率は88%となり、復興特需下の2011～13年と比較して10ポイント低下、ほぼ震災前入居率

に回復した。

オフィスビルマーケットについては、2019年10月時点の仙台ビジネス地区で空室率が4.14%となり、この10年でもっとも低い値を示した。とくに仙台駅前地区の空室率は2.81%と極端に低い値となった。佐々木氏は、「業績拡大を背景とした企業の増床ニーズのほか、働き方改革の流れのなかで、オフィス環境を改善し、リクルーティングを有利に進めるねらいが強まっている」と指摘した。

また、商業・店舗マーケットについては、仙台市中心部の1階店舗をA～Cの3ゾーンに分けたうえで、Aゾーン(ハピナ名掛丁、クリスロードほか)が4～5万5,000円/坪、Bゾーン(サンモール一番町、広瀬通りほか)が同2万5,000～3万5,000円、Cゾーン(駅前通り、青葉通りほか)が同2～3万円の水準となった。

次に売買マーケットをみると、仙台圏の3億円以上の事業用・投資用不動産取引は

2019年9月時点で55棟・848億円となり、通年では例年並みに着地する見込み。売主・買主とも一般事業法人がトップを占め、企業の不動産の処分・取得ニーズが相変わらず旺盛であることをうかがわせた。また全取引のうち10億円以上のものは45%を占め、「そのほとんどが中央の投資家によるもの」と指摘した。

J-REITの取引では、東北圏全体で取得が8棟・207億円、売却が7棟・181億円みられた(2019年9月時点)。通年でも2013～15年に比べ取引は低調となる見込み。

もっとも、仙台市内を中心としてJ-REITのスポンサー企業が保有している大型物件はいまだ多く残されているほか、一般企業も経営戦略上必要なら躊躇なく保有物件を処分するスタンスが強まっている。「東北圏で2,000～3,000億円の潜在的な取引余力が十分に見込める。不動産事業者にとってビジネスチャンスはいまだ大きい」と話した。

【図表】2019年・仙台圏事業用不動産取引状況(単位:億円)

種類別内訳

種類	件数	構成比	金額	構成比
土地	15	27	163.28	19
マンション	12	22	95	11
ビル	11	20	214	25
商業施設	14	25	260.35	31
物流施設	2	4	107.8	13
ホテル	1	2	8.5	1
その他	0	0	0	0
合計	55	100	848.93	100

買主地域別内訳

	金額	件数
宮城県	229.1	26
青森県	0	0
秋田県	9.5	1
岩手県	10	2
山形県	0	0
福島県	15	2
その他	585.33	24
合計	848.93	55

売主・買主別内訳

売主					買主			
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比
J-REIT	4	7	152.3	18	7	13	181.9	21
ファンド会社	7	13	161.01	19	5	9	117.25	14
デベロッパー	6	11	109.05	13	7	13	77.98	9
不動産会社	14	25	125.27	15	10	18	95.5	11
法人	21	38	271.85	32	25	45	375.8	44
個人	3	6	29	3	1	2	3.5	1
合計	55	100	848.93	100	55	100	848.93	100
不動産関係取引	31	56	548.08	65	29	53	469.63	67

信託受益権取引: 16件(29%)、432.95億円(51%)
データは2019年9月時点

地元優良法人の動きも顕著

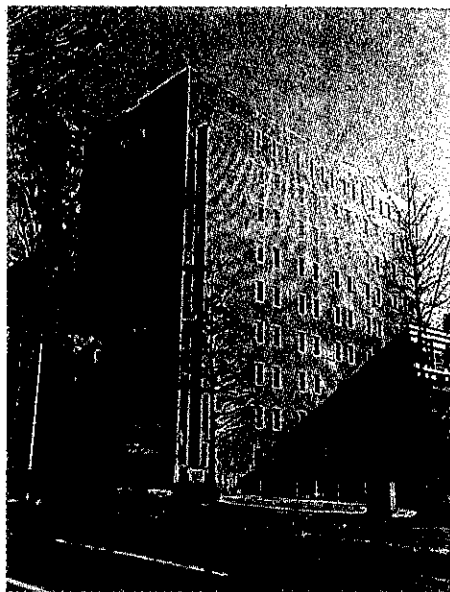
件数、規模とも好調を維持

2019年 仙台圏の事業用不動産取引市場

仙台市都心部を中心とした事業用不動産の2019年の取引は、昨年を上回る堅調な状況であることが、資産活用をサポートするコンサルティング活動をを行っているアセットブレインズ仙台ネットワーク(事務局・仙台市泉区上谷刈 佐々木正之事務局長)の調査でわかった。

本年の年初以降(一部昨

年末のものも含む)、9月末までに仙台市都心部を中心に取引された仙台圏の事業用不動産(概ね成約価格3億円以上。Jリート等の取引含む。仙台市東部地区等の倉庫・工場等取引除く)は別表の通り(2面に掲載)。主なものとして、これまで大手製薬会社が保有していた定禅寺通沿いの青葉区本町2丁目にあるTビル



定禅寺通沿い(青葉区本町2丁目)のTビル

日本賃貸住宅投資法人が譲渡した物件
(アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

物件名称	所在地
リビングステージ東仙台	宮城野区新田2
リビングステージ南仙台	太白区西中田4
高砂式番館	宮城野区高砂1
ロイヤルガーデン森林公園	青葉区北根3
グリーンパーク小松島	青葉区小松島2
ダイアパレス泉崎	太白区泉崎2
グランメゾン七福	太白区高沢南2
willDo西下台町	盛岡市西下台町16

が、全国の他のビル等とともにバルクでいったん外資系投資企業に売却された後、仙台のビルは大手ゼネコンの不動産関連会社に信託受益権売買の形で再び売却された例などが挙げられる。

このほか、ことし11月19日付け本紙1面に掲載した「Jリートが宮城県・東北圏で取得・売却した取引事例(同ネットワーク調査)」以外に11月下旬(公表日ベース)、日本賃貸住宅投資法人が仙台市内7件、盛岡市1件の計8件の賃貸レジデンスを大和証券グループ本社の間接子会社である大和PIパートナーズなどが匿名組合出資を行っているSPCへ譲渡決定したことも明らかにした。(上表参照)。

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は、「調査対象外となっている取引価格3億円未満規模の投資用不動産の取引は、個人を中心とした投資家に対する金融機関の融資厳格化により、取引事



佐々木事務局長

例数は減少している」とする一方、「仙台圏の事業用・投資用不動産取引状況は、全国的な物件不足の中でも取引件数、取引価格とも確認できる範囲内で前年より増加しており好調さを継続している。今後も絶好な売却時期だと感じている売主と、物件不足を補うため地方都市への投資を進めている首都圏のJリート・ファンド法人や地元の潜在的な優良法人が相まって、取引市場は活発化すると予想され、ビジネスチャンスも拡大するものと思われる」と話している。

オフィス需要活発化で

将来の建替え見越した動き

直近の仙台ビジネス地区のオフィスビル空室率は4・16割(11月時点。三鬼商事仙台支店調べ)と依然低い状況が続いている。比較的年数の浅い仙台駅周

辺地区のオフィスビルでは、既存テナントが移転すると、新たな入居テナントが前テナントを上回る成約賃料で入居する事例が相次いでいる。このため、既存テナントビルの一部にはビル売却への働きかけが以前より強まっているという。

また、仙台市が「都心再構築プロジェクト」を今夏発表したことの影響で、市中心部の築後約40年以上経過した中規模オフィスビルでは、5・10年程度先での建替え着手に向け、入居テナントに定期借家契約への切り替えを促す動きが複数あることが、建設新聞社の調査で明らかになっている。

ただ、老朽化したオフィスビルオーナーの多くが、人口減少などネガティブな社会情勢に鑑みて未だ慎重な姿勢を崩していない。あるまじく関係者は「全国規模での都市間競争が激化する中、オフィス需要の高まりを底堅いものとする企業活動の拠点としての仙台のブランド力をいっそう鮮明化する必要がある。だろ

う」と話すとともに、キーワードとして「先の大震災でも被害の少なかった街の特性や、防災への市民意識の高さなどをBCPの観点からもっと強調すべき」であることを挙げている。

2019年(一部2018年末を含む) 仙台市内の主な不動産取引状況

(9月末時点 アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

【種類】 土地:L・マンション:MS・オフィス:B・商業施設:S・ホテル:H・物流施設:BR

【区分】 J-REIT:J・ファンド会社:F・不動産会社:E・デベロッパー:D・法人:C・個人:Pその他:E

種類	名称	所在地	土地 (㎡) (千坪)	建物(延床 面積) (㎡) (千坪)	建物(構造・階高)	売区分	買区分
L	売地(立町)	青葉区立町19-5	1,740.66			P	D
L	売地(国分町1)	青葉区国分町1-7-4	798.24			C	E
L	売地(一番町4)	青葉区一番町4-2-9	854.04			C	C
L	売地(本町2)	青葉区本町2-6-23	304.5			E	C
L	売地(上杉1丁目)	青葉区上杉1-3	352.8坪			D	C
L	売地(台原5丁目)	青葉区台原5-407-1	4,929.36			E	D
L	売地(茂庭)	太白区茂庭	1万坪			C	C
L	売地(田子西2)	宮城野区田子西2	約6000坪			C	E
L	売地(五橋2)	青葉区五橋2-320-1	301.9			E	D
L	売地(八本松2)	太白区八本松2	2,024.15			E	C
L	売地(卸町)	若林区卸町4-8-5	6,861.22			C	C
L	売地(西中田4)	太白区西中田4-2	約1000坪			P	D
L	売地(あすと長町3)	太白区あすと長町3-1-2	16,297			D	C
L	売地(春日町)	青葉区春日町11-4	706.84			C	C
L	売地(車町)	宮城野区車町102-8	641.39			C	D
MS	Kマンション	青葉区上杉1-3-25	391.38	1,475.73	RC10F	J	C
MS	Cマンション	青葉区上杉6-8-35	387.98	989.48	RC10F	E	C
MS	Dマンション	宮城野区小田原1-3-3	2,075.94	2,384.98	RC8F・78戸	F	J
MS	Yビル	青葉区上杉1-7-1	281.32	1,584.25	RC6F	C	C
MS	SKビル	若林区新寺2-1-10	1,168.05	5,052.59	SRC11F	F	C
MS	HFマンション	太白区長町3-4-20	617.18	2,854.19	SRC13F	E	J
MS	Rマンション	宮城野区原町南目字町144	610.96	2,302.34	RC10F	F	J
MS	Dマンション	太白区あすと長町3-1-1	706.59	755.09	S3F	D	P
MS	Eマンション	青葉区八幡3-17-20	777.75	1,369.07		E	C
MS	Dビル	青葉区五橋1-1-10	500.38	3,134.15	RC9FB1	C	D
MS	Rマンション	青葉区上杉3-3-28	638.13	2,597.53	RC14F/92戸	E	J
MS	Kマンション	宮城野区鉄砲町西2-3	586.2	2,367.06	RC12F	F	J
B	Nビル	宮城野区榴岡5-12-55	2,250	5,246.09	SRC6F	C	E
B	MDビル	青葉区中央3-5-17	1,233.24	2,471.95	SRC7FB1	C	F
B	Mビル	青葉区一番町2-8-19	247.63	1,281.88	SRC8F	E	C
B	Tビル	青葉区本町2-18-21		7,233.00	SRC8FB1	C	F
B	Tビル	青葉区本町2-18-21		7,233.00	SRC8FB1	F	C
B	Sビル	青葉区一番町1-5-16			RC7F	D	C
B	Iビル	青葉区南吉成6-6-3			RC3F	C	E
B	Oビル	青葉区二日町9	653.15	3,288.03	RC7F	E	C
B	Sビル	青葉区中央3-6-12	621.36	4,096.42		E	J
B	Sビル	宮城野区榴岡4-12-1	254.81		S8F	E	C
B	Sビル	青葉区一番町2-4-1		6009坪	RC15FB2	D	C
S	Oビル	青葉区一番町4-2-4			不明	C	E
S	Sビル	青葉区中央2-2-14	209.03	172.65	S1F	C	E
S	Sプラザ(持分51%)	青葉区花京院1-2-15	3,694.05	24,768.42	S15F	J	F
S	I店舗	泉区南中山1-35-40	86,424.18	30,275.69	SRC4F	J	C
S	Hビル	青葉区支倉町1-31	922.12	2,826.03	S6F	C	F
S	S店舗	青葉区一番町3-6-11	約60坪			C	E
S	S店舗	青葉区中央3-1-23				C	C
S	H店舗	宮城野区鶴ヶ谷2-1-15	9,515.38	1,886.29		D	C
S	F店舗	青葉区木町通2-36	1,248.27			E	C
S	Nビル	青葉区国分町2-12-1			RC5FB1	E	C
S	S店舗	青葉区中央2-1-26	108.63			C	E
S	Dビル	青葉区二日町17-18	532.18	1,119.88	RC5F	P	E
S	Aパーキング	青葉区大町1-2-20			221台	C	D
S	Tビル	青葉区一番町4-9-18	1,641.09	10,001.37	RC8FB1F	C	E
BR	Pパーク	泉区明通3-3-1	64,813.11	36,589.70	RC4F	F	J
BR	Dセンター	岩沼市空港南3-2-39	17,093	11,042.27	S-2F	J	C
H	Uホテル	青葉区中央4-8-6	1,193.83	5,816.45	RC7F・246室	F	F

【宮城県・東北圏のJ-REIT市場】

2019年J-REIT 宮城県・東北圏で取得・売却した物件(9月末現在)

(アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ)

〈取得物件〉

取得日	取得会社	物件名	所在地	用途	取得金額(億円)
1月29日	日本アコモデーション	ドーミー小田原	仙台市宮城野区小田原1	住宅	5.21
6月6日	プロロジス・リート	プロロジスパーク仙台東2	仙台市泉区明通3	物流	92.50
6月28日	タカラレーベンリート	ドーミーイン盛岡	盛岡市中央通2	ホテル	25.20
7月31日	オリックス不動産	仙台南町通ビル	仙台市青葉区中央3	商業	39.00
12月19日	アドバンス・レジデンス	レジディア榴岡公園	仙台市宮城野区原町	住宅	7.40
2020年1月	平和不動産リート	HF仙台東町レジデンス	仙台市太白区長町3	住宅	10.30
2020年4月下旬	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台上杉	仙台市青葉区上杉3	住宅	14.09
2020年4月	ケネディクス・レジデンス・ネクスト	KDXレジデンス仙台駅東	仙台市宮城野区鉄砲町西2	住宅	13.40

(合計) 207.10

〈売却物件〉

売却日	売却会社	物件名	所在地	用途	売却金額(億円)
1月24日	ケネディクス・レジデンス・ネクスト	KDXレジデンス勾当台	仙台市青葉区上杉1	住宅	7.30
2月19日	オリックス不動産	グランマート手形	秋田市手形休下町2	商業	11.20
4月5日	ケネディクス商業リート	ソララプラザ(持分51%)	仙台市青葉区花京院1	商業	30.50
8月9日	日本リテールファンド	イオン仙台店	仙台市泉区南中山1	商業	99.20
9月2日	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台南	岩沼市空港南	物流	15.81

(合計) 164.01

国内ではさらに2法人が新規上場
取得207億円、売却164億円、ともに活発な動き

2019年Jリート宮城県・東北圏の動き

堅調に推移している不動産投資市場の中で、宮城県・東北圏のJリート市場は、この9月末現在で資産総額322.6億7100.0万円(資産件数140件)となつて

入りの調査によれば、このようにJリートが新たに東北圏で取得した物件は8件、取得金額207億1000万円(このうち宮城県は7件、181億9000万円)となった(別表参照)。この中でプロロジスリートが仙台市北部の泉パークタウン・インダストリアルパーク内で取得した「プロロジスパーク仙台泉2」の取得金額が92億5000万円であったことが目を引く。

昨年9月末時点における新規取得13件、取得金額275億8600万円と比較すると、件数・金額ともに減少しているものの、「Jリート投資法人」の取得意欲が低下しているわけではなく、取得対象となる物件が限られている(佐々木事務局長)ことが要因と見られる。

一方、動きが活発なのはリート組成物件の売却の動き。物件数は5件、売却金額は16.4億円(別表参照)で、仙台北環状線沿い、泉区南中山にある「イオン仙台中山」は、日本リテールファンドからイオンリテールに99億2000万円で売却されている。佐々木事務局長は「リートから物件が売却されることで、保有総額の積み増し面ではマイナスの影響が出るが、不動産投資市場には刺激効果が生まれる。現在も仙台市泉中央地区でリート売却物件のレジデンスのアナウンスが

始まっていて、注目されているところ」と話している。

Jリートは、9月末現在で63銘柄が上場し、時価総額16兆5100億円、資産総額18兆9100億円、物件数は4078件となっている。このうち年初からの新

規資産取得額は1兆1856億円(物件数266件)。ことしは新たに「エスコンジャパンリート投資法人」(2月)、サンケイリアル・エステート投資法人(3月)が上場し、2投資法人合わせて資産総額849億円(物件数33件)を保有している(9月末現在)。

また、仙台圏での直近の動きとしては、ジャパンエクスレント投資法人(JEI)が、広瀬通沿いの仙台駅前地区にある「仙信ビル」(仙台市青葉区中央1丁目6番27号(住居表示)、土地面積416.68平方メートル、建物SRC地下1階地上9階建て、延べ2766.22平方メートル、1984年10月築)を15億8000万円で取得(予定)することが発表されている。



仙台駅前の広瀬通沿いに建つ「仙信ビル」(JEIのHPより)

2020年 東北経済展望

『業界はこう見る』

不動産

アセットブレインズ仙台ネットワーク

佐々木 正之 事務局長(66)

金融緩和で活況呈す



金融緩和政策が続けば、不動産投資は活況のまま推移する。仙台市の事業用不動産は価格が上昇し、売り時とも言えるタイミングだ。仙台一極集中を見込み、首都圏などで行き場のない不動産マネーが流れ込む。

市中心部のビル建て替えを促す「せんだい都心再構築プロジ

ェクト」に業界の注目が集まっている。ただ、跡継ぎがいないビル所有者は事業承継の問題を抱える。再開発推進にはコンサルティングが欠かせない。

物流やヘルスケアの各施設、公共インフラは仙台以外の地方でも投資を呼び込める可能性がある。

『不動産ファンドフォーラム2019イン仙台』

2019年11月22日(金) 会場: 仙台商工会議所

不動産を証券化
投資呼び込む

仙台でフォーラム

仙台市の不動産、金融関係者が集まるアセットブレインズ仙台ネットワークは、「不動産ファンドフォーラム2019イン仙台」を青葉区の仙台商工会議所

で開いた。都心部のビル再開発に注目が集まる中、不動産を証券化して投資を呼び込む方策を探った。

フォーラムは22日に開催し、約150人が来場。官民ファンド「環境不動産普及促進機構」(東京)の朝日隆博事務局次長は、ビルの耐震補強や建て替えに向

けた特別目的会社(SPC)への融資制度を紹介し「民間出資額と同額を融資し、事業の早期着手を促す」と述べた。

国土交通省不動産投資市場整備室の浪越祐介室長は、遊休不動産活用のため地元企業などによるSPCの設立が増加傾向にあることを示した。浪越室長は「小規模の空き家対策にもつな

がる」と意義を語った。

ネットワークによると、不動産投資信託「J-REIT」の東北の取引金額は今年9月現在で前年並みの400億円規模。宮城大事業構想学部(経営学)の田辺信之教授と密接に関わる世界の金融市場を注視するよう促した。



氏のビル耐震性や環境性能を高めるための支援策を紹介する朝日氏