

県外投資家が岡山の不動産に注目

安全度ランキング上位で人気に 今年に入り引き合い急増

今年に入ってから中古アパート・賃貸マンションなど投資物件の売買が活発になっている。地元不動産事業者では、県外の個人投資家による引き合いが増加。震災以降、さまざまな媒体で発表される安全度ランキングで、岡山県が上位にあることが一因のようだ。今、岡山の不動産市場に何が起きているのか追った。

県外個人投資家の狙いは中古収益物件

リーマンショック以降、低空飛行を続けていた県下の不動産投資が、年初から中古アパートや中古賃貸マンションの1棟買いなどを中心に活発化している。不動産仲介事業など展開する㈱ウェブハウス（岡山市北区辰巳2-108、市川周治社長、資本金1000万円）では、昨年に比べ仲介件数の伸びが約5割に達した。

市川社長は「リーマンショック前の2006年にもミニバブルがあったが、当時動いていたのは、ファンドや機関投資家が中心。今回は県外の個人投資家

が積極的に物件を探している」と話す。同社では5%程度だった投資物件購入者に占める県外投資家の割合が、現在15%程度にまで増加した。

県外投資家の岡山への注目度が高まったのは、昨年3月の東日本大震災以降さまざまな媒体がこぞって県別や

都市別の安全度ランキングを発表し、大きな活断層がほとんどなく原子力発電所からも100km以上離れている「岡山市」が多く取り上げられてから。国土交通省が5月に発表した「不動産投資家アンケート調査」（機関投資家対象）の投資判断時の諸要素の重視度調査で、自然災害リスクの有無と対策状況について「大いに重視する」「重視する」の合計が「これまで（の判断の仕方）」の44%に対し、「今後（の判断の仕方）」では86.3%に達することからも、災害リスクの低さが投資の要件に浮上していることが分かる。

県外で保険代理店を営み、このほど岡山市内の収益物件を購入したA氏は、東日本大震災後、「安全な街が今後発展するのではないか」と読んで岡山、



ウェブハウスが投資家向けに購入した岡山駅前の商業ビル（中央）。中古アパート、中古賃貸マンションを中心にオフィスビルにも引き合いがある

福岡を対象にインターネットの不動産サイトで物件を探したという。

また、岡山が利回りの面で意外に優良なことも県外からの投資を後押し。大都市部ではすでに利回りの良い物件は枯渇気味で、8%でも優良物件。一方岡山は全国的に見ても地方都市にしては家賃相場が値崩れしておらず、8~12%程度の物件がまだまだある状態。さらに、A氏によると「地価が安いいため固定資産税が安く、見た目の利回り以外にもメリットがある点も魅力」という。

その結果、所有者が相場より高い価格設定で売り出している買い手のなかった塩漬け物件までが動き出し、仲介件数を押し上げていると市川社長はみている。

あなたと家族は大丈夫!?
東京、神奈川、埼玉、千葉、茨城、栃木、群馬のみならず!

関東脱出! 本気で移住マニュアル

本邦初! 「移住」マニュアル&レポート。

必ずくる大地震と放射線の不安!! どこに逃げればいい?? そのとき仕事は? お金は? 住居は? 会社は? 学校は?

イーストプレス

関東脱出! 本気で移住マニュアル（イースト・プレス刊）では岡山市が安全で暮らしやすい都市ランキングのトップとして紹介された

①災害リスクが低いというイメージ

②大都市圏の投資物件不足

③政令指定都市の中でも高い利回り

新築工事もフル稼働

人気なのは中古物件だけではない。賃貸マンション建設事業者で専門誌の中四国賃貸住宅着工戸数ランキング2年連続1位の新和建設㈱(岡山市北区辰巳36-114、田淵満希雄社長、資本金3000万円)は、現在フル稼働で投資物件を建設している。

同社の場合、県外からの引き合いが増えているものの県内投資家の依頼も急増しているため、県外からの依頼まで手が回らない状態にある。建設の前段階の土地情報の照会は昨年から倍増しているという。茂山健二副社長は「県内の投資家だけに岡山駅前へのイオン進出や医療機関の充実など地域のプラス要因に詳しいが、今はそれ以上に安全度を重視しているようだ。災害リスクの低さが将来の人口増加や地域の

活性化につながるのではという期待感が感じられる」と話している。

同社ではこの投資熱はしばらく続くものとみており、「消費税の駆け込み需要も控えており、さらに引き合いが増加するのでは」と期待。今後「県外投資家の要望にもこたえられるよう早急に対策を考えたい」と話す。

大手は今後に期待

一方、より高額物件を対象に投資するプロ個人投資家では少々事情が異なるようだ。三井のリハウスを展開する三井不動産リアルティ中国(株)岡山支店によると、安全度を重視してというより3大都市圏の品不足から政令指定都市に対象が広がる中で岡山市内の物件にも引き合いが増えている状態と話す。

3大都市圏では数百億円規模の大開発はあるものの、プロ個人投資家が求

める数億~数十億円規模の物件が枯渇。福岡など政令指定都市でも規模の大きい都市では品不足気味で利回りも低く、西日本の都市の中では利回りの良い岡山が注目されているというわけ。最近では住宅系だけでなくオフィスビルの引き合いも出だしたという。一方震災関連では、パークホームズ桑田町レジデンスの2割強が避難用、セカンドハウスとして購入した首都圏、関西圏の客で、実用目的の動きが目立つ。

ただ、今後については「そういった動きを受け、安全度の高さが岡山市が発展するとプロ個人投資家が判断すれば、注目される可能性はある」と中野昇司支店長。インターネットで投資物件を探す層と比較し、物件選定において慎重に精査するプロ個人投資家だけに、実利が期待できることが分かれば動き出すという読みだ。地震リスクに敏感なファンド系も徐々に動きつつあることも追い風となる可能性があるという予測する。

課題は中古アパート、中古賃貸マンションと異なり、対象となる規模の大きい賃収系の投資物件が少ない点。遊休不動産を抱える企業や地元資産家の動きが注目される。

岡山県企業立地推進課

安全度が企業立地後押し
依然高い企業の関心

震災後、災害の少ない岡山に注目したのは投資家だけではない。企業も事業継続のためのリスク分散の観点から岡山に注目している。

2011年度の企業立地状況を見ると24件のうち災害リスク回避を狙った立地が(株)日立製作所(東京都)、(株)TOKAIコミュニケーションズ(静岡県)と(株)両備システムズ(岡山市)の共同開発、(株)ドンレミー(東京都)、オカモト通商(株)(同)の4件に上った。さらに専用窓口に寄せられた地盤、津波被害の想定、電力需給などについての問い合わせは約1年間で140件に達し、現在も交渉継続中の案件が多いという。

電力需給の危機的状況が一段落した昨年未以降、問い合わせは減ったが県は

「緊急の案件から長期的に検討すべき案件に変化したもので、リスク分散への姿勢自体は変わっていない」と話す。7月23日に東京都で開いた企業立地セミナーには250人の定員を超える企業関係者が参加するなど依然注目度は高い。今後も災害リスクの低さを前面に押し出し企業誘致に努める考えだ。

リスク分散へ新企業団地
県有地27万㎡開発を計画

県企業立地推進課は、災害リスク分散ニーズの受け皿として新しい企業団地の開発を立案中だ。

開発の対象としているのは、岡山空港と県リサーチパークの中間に位置する県が保有する山林約27万㎡。約20年前に第2リサーチパーク用地として取得したが、企業立地の減速で計画が凍結された土地だ。

整備計画を公募した上で保安林の解除

やアセスメントなどの手続きを終えた後、事業者へ売却し、民間主導で開発、誘致を進める手法を採用。立地企業には、県営企業団地への立地と同程度の支援策を準備する。

現在開発事業者などへのヒアリングで計画の精度向上を進めている。年内には計画をまとめ議会で報告し、来年度当初予算で事業費を確保したい考え。



開発計画地