住宅新報
昭和23年創刊
2010年5月25日号（平成22年）第3166号週刊

不動産投資の安定性を実感

不動産証券化・ビル

座談会「ゆうゆう倶楽部（不動産特定共同事業）」に投資して〈上〉

サタスインテグレイト（東京・港区、佐藤一雄社長）の不動産特定共同事業商品「ゆうゆう倶楽部」が2年間の運用期間を終え、年率換算7・03％の実績を確保した。この間、リーマンショックによる世界的大不況が続いていただけに、実物不動産投資の安定性を証明した恰好だ。

〈参加者〉

中山　隆氏　証券アナリスト。大和証券投資信託委託会社で取締役、外国運用部長を歴任。

吉武　誠氏　大手不動産会社で住宅開発など担当。現在賃貸管理・仲介中心の不動産会社を経営。

関口典弘氏　家業の貸家業を継承。不動産業のほかコイン洗車場、タクシー事業なども経営。

佐藤一雄氏　三井不動産退職後、99年7月にサタスインテグレイトを設立し、代表取締役に就任。

〈司会〉本紙論説主幹　本多信博

佐藤氏

佐藤「本日は大変お忙しいところ、ご参集いただきましてありがとうございます。皆様には今から2年前にスタートした第1号商品にご投資いただいたわけですが、運用が終わった今、どういう感じをお持ちなのか、忌憚のないお話を伺いたいと思います」

「初めに、私がなぜこうした商品をつくったかということを改めてお話しますと、不動産と金融商品はだいぶ違うということです。何が違うかというと不動産は一つひとつに個別性があって肌触りも重さも、顔の表情も違う。その点を大切にしながら不動産に投資していくことで、皆様にも実際に不動産に投資している感覚を味わっていただけるのではないかということが一つです。そして更には、どうしたらいいパフォーマンス（運用成果）が得られるのかということについても、サタスと投資家の皆さんが一緒に考え、行動することができる仕組みを構築できないかと考えたわけです」

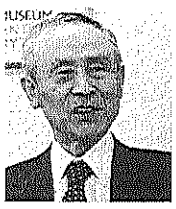
吉武氏

「今日はそうした目的が十分果たされたのかどうかといったあたりについて、皆様からいろいろご意見やご感想をいただき、2号商品に反映させていければと思いますのでよろしくお願いします」

◇　◇

（司会）――では、早速ですが、皆さんが〈ゆうゆう倶楽部1号商品〉に投資したときの動機を教えて下さい。

吉武「この商品の法的根拠となっている不動産特定共同事業法とは、佐藤社長が専務理事をなさっていた不動産シンジケーション協議会（現在の不動産証券化協会）に私が会員の不動産会社から出向していたときに、法案策定段階から係わることができました。そのため、その仕組みがよく分かっていたことと、やはり自分たちがつくってきた制度ですから、他人事ではなく自分のことという気持ちもあったわけです」


中山氏

中山「私は証券投資信託の方を専門にやってきた人間です。その関係で、いわゆる資産3分法のうちの債券や株の方は分かっていますが不動産に関しては何も知りませんでした。そこで、こうした投資商品のお話があったわけですが、説明を聞くにつれ、まるで自分が大家になったかのように賃借人の顔も見えるような気がしてきましたので大変興味がわきました。しかも予想分配率5％ということです。こうした高利回りの投資商品はほかにありませんから、とても魅力を感じました」

関口氏

関口「家業が貸家業、駐車場経営などをしていたので、学生時代から不動産投資には関心がありました。大学1年のときに宅建主任者の資格を取って、いつでも不動産業を始められるぞと意気込んでいたわけです（笑）。その後、社会人となってからもJリートなどは自分なりに勉強していました。Jリートも一時購入してみましたが、ゆうゆう倶楽部はJリートとは全く別の投資商品と思ったので投資しました」

本多

――1号商品の運用の最終実績は年率換算で7・03％でした。この成果には十分満足されていますか。

吉武「期待以上です。実は自分でもアパートを所有しているので不動産投資の大変さがよく分かります。期待以上という気持ちの中には、自分で直接不動産を所有していると、滞納の催促などをしなければならないのに、ゆうゆう倶楽部は自分では何もしていないのに、こんなにリターンがあっていいのかなぁという感じがありますね（笑）」

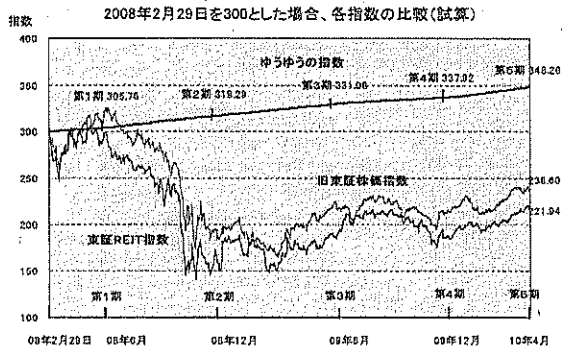
中山「私も十分満足しています。特に喜んでいる点は、運用を開始したのが08年2月で、既にアメリカ発のサブプライムローン問題が取り沙汰されていましたし、9月にはリーマンショックが起こりましたから経済環境は最悪だったわけです。実際、株やJリートの方は暴落しました。ですから5％なんてとても無理ではないかと思っていたのですが、実際にはとても好調な成果を上げていました。住宅投資の安定性を改めて認識した思いです」（グラフ参照）

――佐藤社長にお聞きしますが、1号の運用成果が投資家の期待に十分応えられた要因は何だったのでしょうか。

佐藤「もちろん、スタートタイミングもあります。しかし、そもそも不動産投資というのは、株のように乱高下するはずがないのです。アパートにしてもマンションにしても、そこを借りて住んでいる人たちが、一斉に出てしまうなんてことはまずあり得ませんから。そうした不動産投資の基本的性格が国民には意外に理解されていないのではないかと思います」

――関口さんは、運用結果についてはどんな印象でしょうか。

関口「今のような（ゼロ金利の）ご時世だと、せいぜい3％もあれば納得しなければいけないでしょうから、大いに満足しています。成功した要因を推測すると、売却した17物件中15物件で売却益が出たことです。それはひとえに仕入れ価格をかなり抑えることができたからではないかと見ています」



（次週に続く）