



実物不動産投資を疑似体験

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

〈中〉

サタスイングレイト(東京・港区、佐藤一雄社長)の「ゆうゆう倶楽部」1号商品は、年率換算7%強の運用実績だった。前号に続き、同商品に投資した3人の投資家と佐藤社長を交えた座談会の内容を紹介する。

「不動産投資に対する印象は、投資前と今とでは変わりましたか。」

吉武「前から不動産投資はしていましたが、今回の経験で考え方が変わったといつことはありません。ただ、1号商品の運用成果(別表参照)は他の証券投資に比べると明らかに不動産投資の優位性が出ています。詳細な報告をいただきました。例えば賃借人が退去した時点で物件を売却するわけですが、そのときにリフォームマンションに投資していただきます。2号にも自

更なる醍醐味、期待の「2号」

中山「1号商品は21の区分所有物件を組み入れてスタートしたわけですが、その運用経過に関するところも

ホームする前と後の写真もネットで見ることができましたし、どういう人がどんな目的で買ったのかも分かっています。まさに自分で実際の

分の運用の参考のため投資したいと思っています。」

関口「日本はすでに成熟社会ですから、不動産投資といえども実はかなりリスクが高まっているわけですね。ゆうゆう倶楽部は、サタスイングレイトの方々がやったから高利回りが得られると期待していましたが、

商品設計について説明が、引き続き投資するつもりです。運用者側にとり、何を望みたいですか。」

吉武「予想利回りは4.5%くらいだと思います。これ以上だと無理をしなければならぬでしょう。2号で1号と大きく異なるのは期中で出資の追

み換えをまかせる専門スタッフに対する信頼度というのは1号以上に大事です。パンフレットに載せる運用方針については素人でも十分理解できる言葉で書いた方がいいと思います。」

関口「ファンド規模が2号は最終的には7億と1号の倍以上です。投資商品は7%でしたが、そのうちの2・4%が期中売却益分に

〈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



右から佐藤氏、関口氏、本多

たという点も押さえておくポイントだと思います。」

「賃借人がいる段階で物件を取得し、退去して空室になったら売却する」という手法を採用されているのはなぜですか。」

佐藤「仕入れのときは賃借人付きですからエンドユーザーの実需対象にならな

空室物件に比べると比較的安く投資物件として買付

とができます。その後退去して売れば今度は空室です。から実需用に高く売却でき

ます。つまり、買って売

右から中山氏と吉武氏



号以上の期待がプロとしての手腕にかか

りますね。」

佐藤「不動産投資は、元来は長期投資で収益を上げるものですが、2号は運用期間を5年、さらに最長2年間は延長することができるとい

	第1期 (2008年3月~6月)	第2期 (2008年7月~12月)	第3期 (2009年1月~6月)	第4期 (2009年7月~12月)	第5期 (2010年1月~4月)	合計
1セット(3口)当り出資金	3,000,000円	2,901,000円	2,022,000円	1,513,200円	752,700円	2,062,615円※1
売却に伴う出資金返還額	99,000円	879,000円	508,800円	760,500円	372,900円	2,620,200円
賃貸利益分配金	50,000円	72,525円	50,550円	21,115円	12,545円	206,735円
年換算利回り	5.00%	5.00%	5.00%	2.79%	5.00%	4.63%
売却利益分配金	7,624円	55,787円	24,151円	10,145円	9,728円	107,435円
年換算利回り	0.76%	3.85%	2.39%	1.34%	3.87%	2.40%
賃貸・売却利益分配金合計	57,624円	128,312円	74,701円	31,260円	22,273円	314,170円
年換算利回り	5.76%	8.85%	7.39%	4.13%	8.87%	7.03%※2
期末時点の対象物件数	20	15	12	6	4	-

※1 加重平均により算出

[(3,000,000円×4ヶ月)+(2,901,000円×6ヶ月)+(2,022,000円×6ヶ月)+(1,513,200円×6ヶ月)+(752,700円×4ヶ月)]÷26ヶ月=2,062,615円

※2 第1期~5期のトータル年換算利回り (分配金合計314,170円÷26ヶ月×12ヶ月)÷加重平均により算出した出資金2,062,615円×7.03%

〈次号に続く〉

1号商品の運用実績