

不特法で任売ファンド

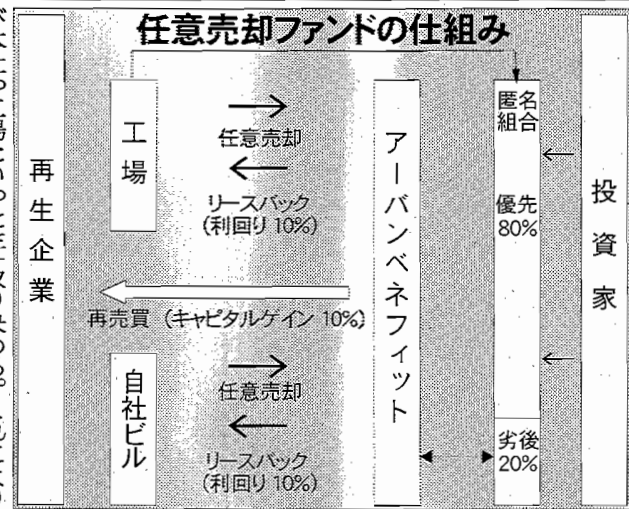
再生事業加速へ調達多様化

アーバンベネフィット

企業再生投資、不動産オフバランス支援のアーバンベネフィット（東京都千代田区、竹内泰光社長）は、競売前の任意売却不動産に投資する「任意売却不動産投資ファンド」の組成準備に入った。不動産特定共同事業の匿名組合方式を採用。1口500万円を投資家を公募し、年5%の配当利回りを目指す。同社は不特法を使ったパチンコホールの証券化も検討中で、新たな資金調達手段として不動産ファンド事業を拡大する。

パチンコホール証券化も

同社は、本業は好調なパチンコホールに買い戻してももの過剰債務によって経営不振に陥った企業から自社ビルや工場、経営者の自宅などを任意売却によって市場より割安な価格で買い取り、買い取った不動産を定期借家契約で賃貸したうえ（リースバック）、3年後をメ



価格に10%のキャピタルゲインを乗せた価格で再び企業に売却。企業が再生に失敗するなど買戻し不能になった場合は、取得価格を基準に外部売却して投資資金を回収する。こうしたビジネスモデルに不動産ファンドを活用するのは、資金調達の多様化と投資家層の拡大を通じて企業再生ビジネスを加速するのが狙い。これまでアーバンは投資対象を特定した社債約5億円の発行や増資で不動産の取得資金を調達して

後出資を行い、80%の優先出資を募るスキームを想定する。投資エリアは流動性に配慮して東京や大阪、名古屋、福岡といった大都市を中心に据える考え。リースバックによる安定した収益性のほか、金融商品として人気が高い毎月分配型を採用して個人投資家にアピールする。一方のパチンコホールの証券化は、オフバランスリースを持つホールオーナーから不動産を買

都心の賃貸住宅屋上ドックラン トーセイは、今年1月に東京都中央区で竣工した賃貸マンション「TH Eパームス日本橋横山町」の屋上庭園の一部を入居者専用のドックランにリニューアルした。オフィス街へのアクセスは優れる一方、ペットの遊べる公園が周辺に少ない都心の立地環境に対応して、入居者向けサービスとして導入した。面積は約140平方メートル。夜の帰宅が遅いビジネスマンやOLも利用できるよう朝6時から夜10時まで開放する。民間調査機関によると、ペットを飼える分譲マンションの販売比率は首都圏で86%まで増えたが、賃貸マンションでは約10%とペット愛好者のニーズに応えられていないのが現状だとい

企業年金連合会

不動産証券化協会が9月11・12日に主催した「不動産投資国際フォーラム」の年金セッションにパネリスとして参加した企業年金連合会の濱口大輔年金運用部長は、連合会の不動産投資について「ようやく検討を始めたところ」としたうえで、当初は収益が安定している国内の大規模オフィスを中心に、フルエキチンによって10・20年の長期投資をしていく運用方針だと述べた。

連合会の運用資産は07年度末で約12兆円。公表資料によると07年度は国内債券年金セクションにパネリスとして参加した企業年金連合会の濱口大輔年金運用部長は、連合会の不動産投資について「ようやく検討を始めたところ」としたうえで、当初は収益が安定している国内の大規模オフィスを中心に、フルエキチンによって10・20年の長期投資をしていく運用方針だと述べた。

不動産投資、今後は重要に

その際の運用は「まずコア投資が基本で、対象には国内オフィスのほか物流商業施設などを想定。債券の利回りにプラスアルファを期待するインカムゲイン狙いを基本に、長期投資する。レバレッジをかけること債券と二重の金利リスクを負ううえ、金融環境によってはリファイナンスリスクも背負う可能性があるため、原則として信入を使わずフルエキチンでの投資を検討している」と述べた。

長期投資へ検討スタート

「優良な不動産にアクセスするには、デベロッパーやセネコンなどの共同作業が早道」と指摘。不動産投資に慣れない連合会のノウハウ不足を補つたために、「いわゆるセムポイントによる共同投資が望ましい」と関連業界に協力を求めたい方針を示した。さらに、連合会でもノウハウを蓄積のため、例えば不動産に精通した専門家3・5人程度を育成するなど、不動産投資に対応できる体制を構築していく必要があると述べた。

森ビルから資金調達 大型資産取得、2千億円に

森ビルズリート投資法人は、スポンサーである「アーク森ビル」の一部を合計427億円で取得する。森ビルズリート投資法人は、スポンサーである「アーク森ビル」の一部を合計427億円で取得する。森ビルズリート投資法人は、スポンサーである「アーク森ビル」の一部を合計427億円で取得する。



最大資産となる東京都港区の「赤坂溜池タワー」

新投資口2万9400口を発行。投資口総数は23%増える。1口当たり分配金の減少を補つたため、保有する二床布ビルズ1110のうち1戸を約4億円で森ビルに売却。売却益の計上により、来期の予想分配金は前期実績比4%減（1万3500円）の小幅な

空室率 港、渋谷4%台後半に

三鬼商事が8月末に調べた都心5区の大規模ビル（基準階面積100坪以上）の空室率は3.8%で、前月より0.11ポイントと、エリアによっては好調の目安と言われる5%を上昇した。上昇はア

借入金の金利を変更し、ニューシティレジデンス投資法人は、05年に借り入れたタイムローンのうちトラシエCの部分について、従来の金利0.51%を2.26%に引き上げ、09年9月だった最終返済期日を1年延期

不動産金融のチカラ

米国のサブプライムをやる決定をする手当ローン問題をきっかけに、根本的に

期待

とてまらず世界各国に波及し、日本の市場もその影響を受けざるを得ないと見込まれる。結果として、日本の不動産投資市場にネガティブな影響が生じ、投資家が投資判断を行う上で、情報性もある。そうなら、不動産投資インデックスを考えれば、今後同

週刊の不動産情報

●物件原稿入稿日
●新規入稿……(毎週月曜日)
●訂正……(毎週火曜日)
●指定の曜日に入稿のない場合には、印刷の都合により次週の掲載となりますので、ご了承ください。

道	完成	備考	引渡	取引	問合せ先	駅名	バス	価格	土地面積	地目	用途	建ぺい	容積率	現況	道路幅	備考	引渡	取引	問合せ先
道路付	完成					舎人ライナー 大橋	-3	7650	267.49	宅地	第一種	60	200	更地	南3.11~3.63M	建築条件なし、分割可	相談	媒介	北澤商事(株) 03(3898)1141
北2M	新築	軽自動車駐車スペース有り 東京電力、本下水、都市ガス	即	一般媒介	北澤商事(株) 03(3898)1141	東急世田谷線 上	-4	9880	175.76	宅地	第一種	60	200	更地	東南4.0M 公道	公営水道、本下水、都市ガス 閑静な住宅街	相談	専任媒介	(株)サークル 03(3426)0011