住宅新報
2010年6月8日号（平成22年）第3168号週刊

不動産証券化・ビル

〝2号〟は参加しやすい1口100万円

座談会「ゆうゆう倶楽部（不動産特定共同事業）」に投資して〈下〉

サタスインテグレイト（東京・港区、佐藤一雄社長）は「ゆうゆう倶楽部」という不動産特定共同事業商品の第2号を打ち出す。1号は年率換算7・03%という好成績を収めた。座談会終盤では「2号はどうあるべきか」に議論が集中した。まさに、営業者（サタス）と投資家による共同作業となった。

佐藤一雄 サタス社長「投資家と一緒に歩みたい」

佐藤氏

——追加出資があるということですが、最初から投資している人と、途中で参加した人との間でリターンに不公平が生じるということはないのでしょうか。

佐藤「ありません。各期毎に賃貸利益と売却利益が分配されますから。それに、まえもってどの期の分配が多くなるかを予想することなどできません。ですから、4・5%の予想分配率は賃貸収入によるものだけで、売却益の分配は別です。それに、追加出資を募るときは必ず、既存投資家に優先的に声をかけ、応募を満たない部分を新規にマーケットから募集するルールになっています」

中山氏

中山「1号商品でも期毎に詳細な運用経過を報告してもらっていましたから、投資家としては追加出資するかどうか考えられますので、それで十分だと思います。追加要望としては売却に際してリフォームしたとき個別物件ごとの費用をも報告してもらうとより参考になります。予想分配率は4・5%と1号に比べ若干低下していますが、これでも他の投資商品と比べれば十分魅力があります」

関口氏

関口「2号は住宅だけでなく事務所も組み込まれるようなので、楽しみですね。ただ、銀座でも最近は空き室が増えていると聞きますし、価格の変動も大きそうですから多少不安はありますね」

佐藤「確かに住宅に比べると事務所系はリスキーですから、運用開始3年後の運用安定段階では、全体の資産規模の15～30%を上限にします」

中山「投資単位が1号と同じ300万円ですが、100万円に下がると更に気軽に投資できますね。他人にも紹介し易いです」

吉武「同感です。不動産投資ですから100万円がゼロになることはないわけですが、仮に全額損したとしても5年間で100万円のロスということは1年間で20万円です。このぐらいのロス（無駄遣い）は普通の生活の中でも間々あることですから、あまり気にかけることはないと思います。原則5年の不動産投資商品で100万円から投資できるというのはかなり参加しやすいものです」

※この意見を踏まえ1口当たりの申し込み金額を正式に100万円に変更

吉武氏

◇　◇

——ありがとうございました。では最後に佐藤社長にいままでのお話を聞いた感想と、2号商品に向けての意気込みをお聞きしたいと思います。

佐藤「先ほど、中山さんから1号ファンドの運用内容を開示してもらったことがとても参考になったというお話をいただいて大変うれしく思います。当社はゆうゆう倶楽部という商品に投資していただいた方が、不動産って面白いなと感じていただき、不動産のファンになってくれる方が増えていくことを期待しています。そうしたファンを増やすためには、不動産投資のより具体的な魅力を更に感じ取ってもらえるような運用を図り、そのため詳細な情報をもっともっと発信していくつもりです」

「不動産特定共同事業と投資家みんな一緒にやっていきましょうという精神が法律の基本的精神としてあります。サタスは1号でも法律に書いてないことでもいっぱい開示しました。それは投資家の方々と可能なかぎり、本当にいっしょにやっていきたいという気持ちがあるからです。今日は貴重なご意見をたくさんいただき、ありがとうございました」（終）

いうと言葉が難しいですが、ポイントは〝共同〟という点です。この意味は、投資家と営業者（サタス）、更には投資家同士が共同で投資事業を進めるという意味です。ですから運用の中身を開示しながら、営業者

〈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

＜ゆうゆう倶楽部2号商品の特性＞
対象不動産＝東京23区内の区分所有マンション（居宅・事務所・店舗）／資産規模＝運用開始時は1億2000万円、資産最終規模上限7億円／出資金＝1口100万円／予想分配率＝上限年換算4.5%（税引き前）／ボーナス分配率＝売却益の30%／運用期間＝5年（2年間延長可能）／運用資産の追加取得＝あり／換金＝営業者の買い取りにより解約可能