レジャーホテル

個人投資家へ提案強化

ハート・トラストウィン 運用実績を公開へ

レジャーホテル・ラブホテルの経営コンサルティングと、ホテル売買マッチングサイトを運営するハート・トラストウィン（東京都新宿区、山内和美社長）は、アパートやマンション投資を行う個人投資家らを対象に、リスク分散の一手段としてホテル投資を提案するアプローチを強める。

運営の巧拙が収支に直結する投資物件としての特徴や、独自のリスク・リターンを知ってもらうために、ラブホテル1棟を同社自らが取得した。運営方法や施設改善によるバリューアップの過程と資金収支をすべてネット上で公開することによって、ラブホテル投資に対する理解促進に役立てる。「地方には再生によって収益化が可能なラブホテルが赤字のまま多く放置されている」（山内社長）といい、新たな資金導入を促すことによって地方ホテルの再生を目指す。

今年4月に発行した私募債5000万円（年利8%、10年後元本一括償還）によって、茨城県笠間市で22室のホテルを約3600万円で取得した。取得時のホテルは赤字。今後、残りの資金によってリノベーションを行うとともに、マネジメントの改革などで半年後をめどに黒字化する。

同社では、ホテル経営にあたって、収支項目やマネジメント上の変更点などを可能な限り同社のホームページで公開する予定。経営をガラス張りにして、すでに500人を超えた同社運営のマッチングサイトの登録会員などを中心に、赤字ホテル再生の具体策を理解してもらうようにする。

同社によると、5000万円前後で売りに出されている中小規模のラブホテルは地方を中心に多く、再生さえ軌道に乗れば10%程度の比較的安定した利回りが見込めるという。最近では同社の登録会員の中にもサラリーマンをはじめとした個人投資家が徐々に増え、実際の成約事例も見られるようになっているため、こうした投資家層へのアプローチを強めることにした。

風営法改正でホテル投資異変？

「ラブホテル」規制を強化

資金調達環境が悪化、M&A活発化も

レジャーホテルやラブホテル投資に大きな変化を迫る改正風営法が来年1月に施行される見通しになり、ホテルの売買市場ではその影響を固唾を呑んで見守っている。

新たに規制対象となるのは、実際にはラブホテルとして運営しながら風営法の届出をせず、レジャーホテルなどの名称で旅館として営業している、いわゆる「偽装ラブホテル」。こうした偽装ホテルが風営法の厳しい立地規制をかいくぐって禁止エリアで営業するケースが後を絶たないため、警察庁ではラブホテルの要件を見直し、偽装ホテルにも風営法の網をかけることにした。

風営法施行令が改正されると、従業員と対面しないで個室に入ることができるホテルなどは風営法上のラブホテルとしての届出が必要になり、厳しい立地規制がかかる。ただし、すでに営業している既存ホテルは、既得権益として禁止エリアに立地していても営業を続けることは可能とされた。

今回の風営法改正によって最も大きな影響が生じると予想されているのが、ラブホテルに対する融資の厳格化だ。ラブホテルは風営法では性風俗店と同じ扱い。「ただでさえ何とかビジネスホテルとして認めてもらって融資を取り付けていたレジャーホテルが性風俗店であるラブホテルになると、さらに融資が厳しくなることは確実」（山内和美社長）と見られている。

山内社長によると、すでに金融機関は融資に極めて慎重になり、投資家も影響を見極めようと様子見に入っているという。

M&Aの増加を予想する関係者もいる。風営法の営業は原則として一代限り。今後は再度の許認可が必要になるホテルの売買よりも、代表者の変更だけで済む風営法の許可を持つ会社売買の方が投資がスムーズに運びやすくなると予想されているからだ。

既存不適格でも建て替え実

藤和不・三菱倉庫・三菱地所「浅草タワ

れる物件はまずない。なんらかの問題を抱えているものだ。その問題をどのように解決するか、で各社各様の手法が開発されているわけだ。

その一例を現在分譲中の「浅草タワー」（藤和不動産、三菱倉庫、三菱地所）に見ることができる。

この事例の場合、元々あったマンションは既存不適格だった。既存不適格だから、そのまま建て替えれば延べ床面積は縮

周辺地買い増して総合設計

負担し、今よりも狭いマンションに移り住まなければならない。そういう建て替えをやりましょう、ということになる。それでは、誰も腰を上げないだろう。

都心部では、このようなケースが増えるため、今後の建て替えは苦労する、というのが大方の予測である。既存不適格物件など手を出すべきじゃ

た。それも区画が大きく、広く道路に面した優良な土地だ。この土地をまず買い取ることから始めた。個人の土地を買うより法人の土地のほうが買いやすい。

この買い取りを行った結果、マンションとその周囲の土地は3方が公道に面した正形の敷地となり、総合設計制度を受けることができるようにな

と同等の広さの住戸を得るという結論を得た。

浅草タワーの事例は、既存不適格のマンションであっても、周囲の状況が許せば建て替えを実現できるということを示している。

ただし、この手法、どこでも実現するわけではない。マンションの周囲が個人住宅ばかりだと実現不可能だろう。事実、

なか動いてくれないという事情もある。法人所有地のようにはいかないのである。

ただ、法人所有地でない場合でも、古い分譲マンション2物件で1区画を占めている場合などはこの手法が使えるかもしれない。

浅草タワーは「既存不適格マンションは建て替えできない」と決めつけるのは早計と教えてくれた。大きな功績である。

物流施設

空室率10%下回る

一五不動産7月調べ 08年以来で初

物流不動産専門の調査会社、一五不動産情報サービス（東京都墨田区、曽田貴一社長）が7月時

以上）152棟の平均空室率は前回4月期より3・4㌽低い9・9%に大幅改善した。

からの調査で初めて10%を下回った。今期は新規供給がなかった一方で、最新鋭の物流センターを

10月期は3棟の新規供給が予定されているものの、すべてテナント企業が決まっているため、今後も需給バランスの改善が期待できると見込んでいる。

坪当たりの募集賃料は4000円で、前期より

渉スタンスに変化が見られるという。

同時期に実施した不動産実務家アンケートでは、半年後の賃料が下落すると予想する割合が1月調査の30・9%から9・6%に減少し、横ばい予想が64・2%から85・

地価格の上昇見通しも1月の6・2%から18・1%へ3倍に拡大した。

都心マンション 私募ファンドに売却

野村不動産

野村不動産は、DBJ

アンドに、都心の賃貸マンション2棟を売却した。

ファンド規模は約43億円。売却したのは金融機関から取得した店舗用地に開発した店舗併設型の賃貸住宅「レジデンスオンザパンクシリーズ」。金融機関は建物完成後に入居することで、資金効

は、匿名組合営業者が銀行融資に代わって社債発行で資金調達するスキームを採用。エクイティー出資する投資家が、出資割合に応じて社債を引き受けることで、銀行融資にありがちなリファイナンスや金利変動リスクの解消と、投資家には多彩

八王子で100戸超

住林が戸建団地

地元産材を活用

住友林業は、東京都八王子市の京王堀之内駅徒歩11分で、同社の単独プロジェクトでは初めて100戸超を供給する大型戸建分譲「フォレストガーデン京王堀之内」を事業化する。

総戸数106戸で、うち15戸が売り建て販売。多摩産材のヒノキを主要構造部の柱と土台に採用し、リビング天井の梁をむき出しにする現し（あらわし）で建築するなど木質感を強調した室内デザインにする。30~40代の子育て世代をターゲットに、収納や多用途空間を備えたプランなど4LDKを中心に多彩なバリエーションを展開。自然石やレンガ、シンボルツリーを配した外構によって街並みに統一感も持たせる。

26日発売の1期は5戸で、価格は4800万~6250万円（土地170~195平方㍍）。13年春の全体完成を目指す。

月島で住宅用地 60億円規模を開発

トーセイ

トーセイは、東京都中央区の月島でマンション用地を取得した。ファミリー層やディンクスを対象とした店舗併設型の分譲マンション100戸超を開発する。売り上げ規模は約60億円。民事再生中のプロパストからの取得で、開発に際してはプロパストからデザイン監修や販売協力を得る。

同社は今年下期から約1年半で、開発事業や流動化事業向けの仕入れを売り上げ規模にして約500億円相当をめどに進めている。東京都三鷹市でも分譲マンション用地を取得済み。今回案件を合わせて準備中の分譲マンションの売り上げ規模は約100億円になるという。

日住協

アクティリンクなど正会員10社入会

7月末の会員数548社に

㈳日本住宅建設産業協会に5月18日から7月末までに入会した会員企業は、正会員10社と賛助会員6社の合計16社だった。これにより、7月末の正会員は548社となり、4月1日時点より2社増えた。

入会した正会員の主な事業は次の通り（売上高は直近実績）。

アクティリンク（東京都新宿区、松田真実社長）＝都区内を中心にワンルームマンション事業を展開。売上高57億円▽イディアライズコーポレーション（東京都渋谷区、榎本正栄社長）＝都区内を中心にワンルームマンション販売を展開。売上高13億円▽AHCアットホームセン

建分譲を展開。売上高71億円▽トータルリフォーム（東京都新宿区、大原正裕社長）＝住宅やビルの外装、防水工事。売上高11億円▽日産グローバル（東京都文京区、鮎川雅子社長）＝不動産仲介と電子キー販売。取扱高25億円▽日本土地建物（東京都港区、神山重子社長）＝不動産再生や投資用不動産販売などを展開。売上高11億円▽プログレス（東京都新宿区、柴崎勇次社長）＝狭小型注文住宅の設計・施工。売上高4億円▽三和建設（石川県加賀市、道上勉社長）＝住宅や店舗、リフォームなどの建設業。売上高5億円▽JFDエステート（大阪市西区、金利和社長）＝戸建てとマンションの用地を仲介。取扱高2億円▽生和アメニティ（大阪府東大阪市、黒田順一社長）＝生和グループのマ

私募ファンド

住信基礎研

資金環境改

住信基礎研究所は、不動産運用会社などへのアンケートをもとにした不動産私募ファンド実態調査をまとめた。6月末時点で推計した市場規模は約15兆円。09年12月末の推計額13・9兆円から半

どが影響したと見ている。

今年1月から6月までの上半期にファンドを組成した運用会社は、回答を寄せた66社の30%に当たる20社だった。

組成したファンドのうち、インカムゲインを重視するコア型の割合は53%。過半を維持しているものの、1年前の09年6月末調査の83%に比べて減少し、代わってインカムゲインと同時にキャピタルゲインも狙うバリュ

加につながったと分析している。

資金環境の改善も大幅に進んだ。デット資金の調達が改善したと答えた運用会社は「多少改善」も含めて80%。半年前の09年12月は55%だった。08年12月にはわずか2%に落ち込んだエクイティ投資家の投資意欲が高まっていると見る運用会社も過半の54%を占めるまでに回復。1年前には20%、09年12月に31%に増

%が95%に急増。中国以外のアジア資金の流入が増えると見る運用会社も25%から98%に増え、アジアの投資家に対して熱い期待を寄せている。

なお、同調査では日本以外も投資対象とする外資系不動産会社によるグローバルファンドを含めた投資規模も推計し、今年6月末の市場規模は16・1兆円で、09年12月末から0・1兆円減少したと分析した。

不動産フリーアドバイザリングサービス（週刊住宅読者向け不

不動産の現場でのお困り事にお答え致します。

このような場合ご相談ください

- 実際の取引でわからないことが起きた
- セカンドオピニオンが聞きたい
- 法律に触れないか確認したい
- 資金調達の知恵がほしい
- 不動産市況や動向が知りたい
- 専門家の見解が聞きたいがつてがない
- 自分の知識の確認をしたい
- 最新の法令・税制を確認したい
- 社員の知識や志気を高めたい
- 会社の再生・再構築をしたい

など

㈱週刊住宅新聞社
代表取締役 長尾 浩章

本紙ご購読者のみなさまを対象に、「不動産フリーアドバイザリングサービス」を行って

登録アドバイザー 私たちがお答え致します。

法務 法務 税務 税務 不動産鑑定 建築企画