

M.F.PオークションファンドⅡ

(ファンドマネージャー:ワイズ不動産投資顧問)

● ファンドの概要

資産規模: 1億円

配当利回り: 目標年4~10%程度

運用期間: 2003年12月から無期限

投資不動産: 首都圏に立地する小規模物件の底地

● ● ● 解説

投資助言および不動産ファンド等の運用助言などを行うワイズ不動産投資顧問が、競売、公売不動産のうち借地権付土地のいわゆる底地に特化して投資する底地ファンド。最低200万円で個人投資家も匿名出資できる。現在の出資者は15人。1物件当たりの投資額は300万~400万円程度。現在、東京、神奈川に立地する小規模物件に分散投資しており、投資残高は約1億円。2003年12月から運用を始め、これまで半年毎に年約5~11%を配当した実績を持つ。

底地投資には、地代という定期収益が得られる一方で、賃貸マンションなどに見られる陳腐化がなく、コストも固定資産税等のみで、維持管理や修繕費用がかからないという特徴があるため、安定した収益が確保できる。借地人である建物所有者から底地買い取りを要請されることがあり、底

地でも売却益が得られる。さらに借地権換金の要請があった場合は、底地と合わせた所有権として第三者に売却可能で、この場合も売却益が見込める。原則として投資期限は設けていないが、匿名組合出資者は出資から2年経過すればいつでも解約できる。ファンド運用自体に難しさはないため、底地情報の収集が生命線になる。ファンドに組み入れる物件の情報は、主に競売、公売物件以外に「底地屋」と呼ばれる専門業者からも仕入れる。この底地屋は物納できないような土地をまとめ買いし、借地人に順次売却しているが、必ずしもすべて売却できるわけではなく細かい物件が残る。ワイズでは、そうした在庫物件を割安価格で取得し、高利回りで運用している。今後は事業用定借や大規模物件の底地を対象としたファンド組成も検討していく。