

地主倶楽部 3号埼玉県羽生市

(運用者：地主フィナンシャルアドバイザーズ)

●ファンドの概要

資産規模：9500万円

分配予定利回り：7.0%

運用期間：10年

投資対象：埼玉県羽生市に立地するメモリアルホールの土地1物件

●解説

底地の一般投資家(個人および事業会社)向け不動産金融商品「地主倶楽部」が3号案件の募集を開始した。運用者は地主フィナンシャルアドバイザーズで、底地開発のトップランナーである地主の子会社。出資総額の9500万円に対し、鑑定評価額は1億8700万円。借入は起こさず、募集する優先出資9000万円と運用者の劣後出資500万円で構成する仕組みだが、7%という利回りの高さを実現した。同社担当者は、「約25年底地専業に取り組んできた実績から、多くの優良な土地情報が集まる」と強みを話した。

「羽生」(埼玉県羽生市東7-17-3)は、互助会事業大手のアルファクラブ武蔵野が運営するメモリアルホールがテナント。超高齢社会において需要は強く、高いテナント粘着性を見通す。東武鉄道および秩父鉄道が乗り入れる羽生駅から約1.7kmで、駅へ続く駅前大通り沿いに立地。運用期間は10年を想定し、売却時配当は行わない見込みで利回り7%を確保した。メモリアルホール事業者は、需要の増加を背景に拠点拡大の意向が強い。地主グループと協働することで土地を保有せずバランスシートを軽くすれば、

スピード感ある事業拡大につながる。

建物を持たず土地のみに投資するモデルで長期安定のキャッシュフローを生み出す“JINUSHIビジネス”は、コロナ禍を抜けてもポートフォリオを底支えするアセットとして機関投資家らの信頼が厚い。同社は2023年10月、「長期安定の金融商品を一般の投資家にも届けたい」として、「地主倶楽部」の1号案件を開始した。2号案件は2024年9月から運用を開始。2号案件の早期完売を受け、3号案件はより幅広い投資家に機会を提供するため抽選方式とした。販売から3週間で申込上限金額を超過する見込み。

各案件とも長期安定の商品性は共通するが、テナント業種や利回り、運用期間には違いが見え、投資家ニーズを探っているようだ。また、3号まではいずれも2億円未満の小ぶりの商品だが、担当者は「ニーズをみて規模の大きい案件の組成も検討する」とし、案件および規模を順次拡大する方針だ。「地主倶楽部」は将来的に500億円規模を目指しており、一般投資家による分散投資の一翼を担う存在となりそうだ。