

エスパスファンド 1号の概要

- 名 称： エスパス ファンド 1号
- 形 態： 匿名組合契約
- 期 間： 2004年7月15日～2009年7月14日(5年間)
- 募集総額： 4億4千万円(資産規模：19億1千万円)
 - 第1回目：2004年7月15日 1億9千万円
 - 第2回目：2005年7月1日 2億5千万円
- 募集単位： 1口500万円 2口以上1口単位
- オリジネータ： 株式会社セレコーポレーション
- 運用方針： インカムゲインを主としたファンド運用
- 分 配 金： 想定総合利回り10%(5年平均)
- 配 当： 決算日：毎年6月30日(年1回)
- 投資対象： 東京都心部 新築低層集合住宅(アパート)
 - 土地： 東京都心部(主として城南・城西地区)
 - 建物： 軽量鉄骨造、2階建て又は3階建て
- 取得価格： 平均価額125百万円/1棟
(不動産鑑定価格を上限価格)
- 資金調達： 投資家からの出資
LTV80%程度のノンリコースローン
(東京スター銀行による融資)
- 物件運用： プロパティマネジメント会社(PM)による
5年間一括借上げ方式(家賃の変動なし)運用
- 委 託： AM兼PM 株式会社デ・リード

投資対象のターゲット

■ レジデンシャル特化型ファンド

本ファンドは、レジデンス(居住)を用途とした不動産に投資を行います。居住用資産は、他の用途に供される不動産と比較し、物件規模およびテナント規模が小さいため管理負担が割高となるものの、商業ビルなどの長期にわたる空室リスクと比較して、1テナントの空室がファンド全体に与える影響も小さいものとなるなど物件やテナントを分散した投資となり、リスクヘッジできるメリットがあります。さらに、賃貸住宅における賃料は、他の不動産と比較して相対的に経済情勢などに影響を受けにくいものとなっており、また、入居者の代替性が高いという特色があるため、安定的な配当が可能となります。

■ 首都圏に特化した立地

本ファンドは、人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている首都圏の物件を取得します。経済再生の政策としても、従来の虫食い地、未利用地、低未利用地の活用促進や不動産流動化政策により、人気エリアにおいては物件の供給が活発となっており、また、利便性や機能性に優れる都心に大きな魅力を感じる人や都心での賃貸生活を堪能するという人々が増加しており、ライフスタイルの変化による都心回帰のトレンドが顕著であり、首都圏における賃貸用レジデンスの市場は、今後中長期的には拡大が予測されます。

■ シングルをターゲット

本ファンドは、賃貸住宅の中で、特に首都圏においては比較的堅調な需要が見込めるシングルタイプ(単身生活者のライフスタイルに即して企画された物件)を対象とします。入居者のターゲットは、進学・就職といった一人暮らしの機会が増える20代および30代としており、さらにターゲットの中心となる学生については、進学率の上昇により過去10年間における学生数は安定しており、少子化による子供への教育投資額の上昇などにより、安定して一人暮らしの学生を確保できると予測されます。また、通勤の利便性の良い沿線や地域イメージによる人気エリアに立地するシングルタイプの物件は、20代、30代の社会人の安定した賃貸ニーズが期待できます。

■ アパートへの投資

本ファンドは、株式会社セレーポレーション(以下「セレ」)が組成した新築低層集合住宅(以下「アパート」)を投資対象として取得します。セレは、“アパートでもマンションでもない新しい住まいの潮流”をテーマとして第三の 카테고리を追及した商品開発を行っており、ハイセンスな空間デザインと機能性を併せ持つ集客力の高いアパートを提供しています。アパートは、マンションと比較して広い居住空間が確保される優位性を持っており、マンションより劣ると言われている遮音性については、大学の専門チームとの研究もすすめて新工法の研究をするなど、居住性を高め、アパートとマンションのそれぞれの優位性を生かした物件となっています。

投資対象エリア

■ 人気の高い城南・城西エリア

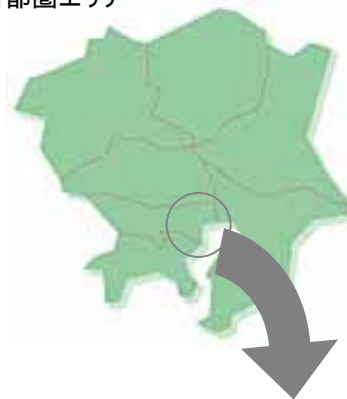
レジデンスの入居者は、地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、ターゲットおよび地域の特徴に応じた将来の需給動向等を分析・把握したうえで投資を行います。

城南・城西エリアには、お洒落なお店が集い、情緒溢れる昔ながらの景観と史跡を残す若者からお年寄りまで幅広い年代にとっても住みやすい街となっており、また、首都圏の中でも大学が多く点在するため学生が多く、通勤・通学にも便利なエリアとなっています。

城南地区は品川区、大田区、渋谷区、世田谷区、目黒区を指し、原宿、渋谷、下北沢、自由が丘、代官山など若者が集まる地区が多く、高賃料でも人気エリアとなっており、中野区、杉並区を含む城西地区も、中央線沿線で中野から西荻窪までは、城南エリアに勝るとも劣らないほど人気があります。

従って、安定的な賃料収入を見込める上、ファンドが物件の売却を行う際にも、アパートオーナーを希望する一般投資家の方からも人気の高いエリアであるため高価格で売却が見込め、不動産の資産を高い水準で維持できる地域となっています。

首都圏エリア



東京23区エリア



投資対象不動産(建物)

■ セレのアパートの信頼性

セレのアパートは、主要な構造体をあらかじめ品質管理の行き届いた工場
で生産し、建築現場で組み立てる工業化住宅です。部材の精度が高く各部
材を規格化して工法を標準化していますので、常に安定した施工が行え、
工期も短縮されます。さらに、生産・供給の合理化をすすめ、高い収益性が
求められるアパート建築に重要なコストダウンを徹底的に追及しています。

セレは、「型式適合認定」「住宅型式性能認定」「型式住宅部分等製造者
等認証」「特別評価方法認定」「型式部材等製造者認証」を取得し、国土交
通大臣が指定する認定機関である財団法人日本建築センターによる厳格な
基準をクリアした証である各種認証を取得しています。また、一定の技術水
準に達している証明であるこれらの認証を取得していなければ登録できない
「住宅金融公庫承認設計登録住宅」にも登録されています。(平成15年10月
15日現在では14社が登録。うち鉄鋼系は8社)

アパートの請負建築の実績としては、平成15年9月期(10ヵ月間)に84邸を
引き渡し、平成16年9月期には現時点において74邸(引渡し済64邸、着工
中14邸)が確定しています。



阪神淡路大震災(震度7)でも、強固な構造体を立証

*奥に建っているのがハイテンションキューブシステムによるアパート



軸組ブレース構造

■ 軽量鉄骨造アパート

鉄骨には、粘り強い 大きな荷重に耐えられる 精度に狂
いが少ない 火災に強い 品質が安定している 耐久性に
優れている といった特性があり、セレのアパートは、この鉄を活かした
資産性の高い商品となっています。またセレ独自の工法である
「ハイテンションキューブシステム(HTCシステム)」の採用により、さ
らに安心感を高めています。

「ハイテンションキューブシステム」とは、

垂直力(積載荷重等)を柱で、水平力(地震力や風圧力等)は耐
力壁で力を負担させる合理的な設計を可能にしたシステムです。

HTCシステムの柱は、どの方向からも高い強度を発揮する75ミリ鉄
骨角柱。厚さでは業界でもトップクラスの4.5ミリのもの(3階建ての1階部分)
を採用しております。

HTCシステムは、より強度な耐震性や耐風圧を確保できる「軸組
みブレース工法」を採用。壁に垂直にスチール製のブレース=筋違
(すじかい)を組み込むことで強靱な耐力壁を構成。この耐力壁をバ
ランスよく配置することで、建物全体の耐力をさらにグレードアップ
することを可能としました。

セレの鉄骨部材には、リン酸亜鉛処理により安定した皮膜をつくっ
て塗装の密着性を高めたいえ、自動車のボディでも使用されるカチ
オン電着塗装を20ミクロン以上の厚さで行っています。また、外壁材
には不燃材を、壁・天井の内装下地には自己消火性のある石膏ボ
ードを施工するため耐火性も高く、安全性の高い住宅です。

投資対象不動産の運用

■管理並びに運用

本ファンドは、株式会社デ・リード(以下「デ・リード」)にAM(アセットマネージャー)兼PM(プロパティマネージャー)としての業務を委託し、デ・リードは本ファンドが投資する不動産の収益極大化を目的として管理並びに運用業務を行います。

デ・リードは、首都圏及び関西圏を拠点として不動産の賃貸管理・建物管理部門において約7,500戸(平成18年3月末現在)の管理受託実績を有しており、本ファンドのAM兼PMとして、周辺開発状況や金利動向等の経済状況なども視野に入れながら、資産の取得から売却まで一連の業務に対応し、個々の専門的・技術的業務、また反復継続するルーティン業務などを処理し、資産売却に至るまでの運用状況を定期的に報告します。

■査定賃料と一括借り上げ

PMが一括借り上げ契約にて、全戸を5年間一定賃料(共益費込)で借り上げ、ファンド運用期間中の収益を安定させます。また、日常の修繕費用についてもPMが負担し、物件の維持管理に関する煩雑さや費用を削減します。

PMが借り上げる「一定賃料」とは、PMが保証可能と判断するPMによる「査定賃料」となります。当ファンドでは、査定賃料が物件の購入価格にも影響を与えるため、十分な市場調査を行った上で判断して物件を取得します。

PMが借り上げた対象物件を転貸する入居者の家賃は、PMであるデ・リードが提携している(株)ジャックスにてカード決済されます。ジャックスによる金融審査を受けた入居者との賃貸借契約となる上、保証人を立てることを義務づけた契約となっています。したがって、入居者の支払い能力については一定の基準をクリアしており、賃料の未回収リスクが低いものとなっています。

PMによって定期清掃業務、定期設備点検や共用灯の交換および巡回業務など適宜、毎月点検報告書を提出します。また、(株)日立ビルシステムとの提携により、入居者からのクレームには24時間対応しています。

■出口戦略

物件の売却は、より高い価格での売却を実現出来るよう、期限を定めた競争入札、有力な不動産仲介業者のネットワークを利用し売却活動を致します。また、居住用不動産を対象としたREIT組成が活発になっていることから、環境によってはREITへの売却を早期確定する方針も検討しております。

投資スキーム

