

利回り狙い マネー流入

荷物を保管するトランクルームを投資用不動産と位置づけ、資金を振り向ける投資家が増えている。賃貸アパートや商業ビルなどの投資妙味が薄れる中、トランクルームは比較的高い利回りが見込めるためだ。個人だけでなく機関投資家も注目しており、小口で投資できるような不動産投資信託(REIT)の組成を目指す動きもある。

「50億円出す。何棟でも売ってくれ」。トランクルーム開発・管理のパルマの高野茂久社長は今春、外資系ファンドの担当者から詰め寄られた。トランクルームの開発費用は1棟100室程度で2億〜4億円。50億円なら10棟分以上だ。既に開発物件の売り先が決まっ

トランクルームに熱視線

主な不動産投資商品と利回り

	資産規模	NOI利回り	
上場REIT	オフィス	71,805億円	3.8~5.5%
	商業施設	30,480	5.0~6.4
	住宅	25,458	5.1~5.7
	物流施設	19,951	5.3~6.0
	ホテル	9,553	4.3~7.3
トランクルーム	約 650	推定 6~8	

(注) 3月末時点。トランクルームは矢野経済研の市場規模推計

1室月1万円程度で、防犯システムや空調完備の物件も(東京都国立市)



ており契約には至らなかつたが「物件があればすぐ買いたいという相談は個人・法人ともに多い」(高野社長)という。トランクルーム大手のエリアリンクは昨年、投資家への物件売却や土地

保有者へのトランクルーム建設提案を始めた。賃貸アパートに代わる投資商品として個人富裕層の関心が高い(栗野和城取締役)。2017年は15棟売却。18年に約40棟、19年に約60棟を販売する計画だ。投資家をひき付けるのは、他の不動産に比べて比較的高い投資利回りを見込めるためだ。賃料収入から管理費を引いた純益(ネット・オペレーティング・インカム、N

REIT設立の動きも

NOIを物件価格で割ったNOI利回りは年平均6.8%とされ、10%程度の物件もあるという。物件価格の上昇で賃貸用住宅や商業ビルの投資利回りが低下しており、相対的にトランクルームが魅力的に映る。高い利回りが期待されるのはなぜか。トランクルームはコンテナ型や既存物件の改築など様々あるが、設備更新費がほとんどかからず新築と中古で需要の差が小さい。一度荷物が入れれば退去は少なく、稼働率が安定しやすい。駅からの距離や方角も問われず、マンションなどと競合せず用地を安く仕入れられる。矢野経済研究所によると、16年度末の市場規模は約650億円と過去5

年間4割増。トランクルーム大手のキュラーズ(東京・品川)は年8.9%の成長を予想する。郊外の戸建てから都心のマンションに引越す際、トランクルームを活用する例が多いという。リスクは稼働率を上げるのに時間がかかることだ。「100室が満室近くになるのに少なくとも約2年かかる」(不動産運用のいちごの渡辺豪常務執行役)。広告宣伝などの費用が先行し、事業者にとって資金繰りが負担だ。想定通り運用できず、損失を被る投資家も少なくない。投資しやすいよう、小口の投資商品の組成を目指す動きも出てきた。いちごは7月、トランクルーム中堅のストレージプラス(東京・港)を買収した。今後5年で5倍の1万5000室を目指す。物件は富裕層向けに販売するほか、100億円程度まで積み上げて機関投資家向けに私募REIT組成を検討する。パルマも1月、不動産関連5社と共同でトランクルーム運用会社を設立。将来のREIT組成と上場を目指す。すでに米国では最大手のパブリックストレージなどトランクルーム特化のREITが複数上場している。足元では15年の相続税引き上げを機にブームとなった賃貸アパート経営が減速している。行き場を失ったマネーがトランクルーム投資に流れている側面もある。(和田大蔵)