平成22年(2010年) 2月9日 (火曜日)

東京スポーツ

(10)

マネー&オピニオン

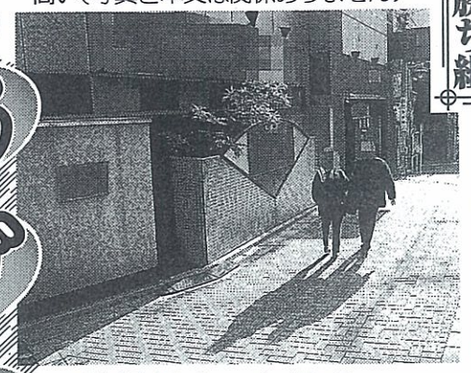
販売するイニシア・スター証券を直撃

勝ち組 ビジネスの舞台裏

投資初心者から人気 利回り5～8% ラブホファンド

お金を銀行に預けても金利はすずめの涙。株やFXなどの資金運用は難しいし、リスクも怖い。そんな投資初心者から人気を集めているのが、ラブホテルに投資する「レジャーホテルファンド」だ。〝休憩〟があるラブホテルは収益力が高く、利回り（目標は5～8%を誇る。このユニークな金融商品を取り扱うイニシア・スター証券を直撃しホントに儲かるのかを探ってみた。

ラブホテルに投資し、半年で3%の利回りを誇る「レジャーホテルファンド」を販売するイニシア・スター証券の西泰弘氏（左）と、石橋大介氏（右）



〝休憩〟があるラブホテルは収益が高い（写真と本文は関係ありません）

休憩で回転率↑

販売開始から2年弱。ラブホテルに投資するレジャーホテルファンドはすでに4本が運用されている。

「半年ごとの利回りは平均で約3%ほど。この不景気下でも利用者はそれほど減っておらず、好調に進んでいます」。こう解説するのはラブホテル関連のファンドを発売しているイニシア・スター証券の石橋大介氏。レジャーホテルファンドは3年満期で1口50万円から投資できる。集めたお金でラブホテルを購入し、改装したり、大人のオモチャやコスチュームを揃える。

リニューアルオープンした後は、お客さんの宿泊や休憩料金から出た利益が、投資家に還元される仕組み。シティーホテルのように宿泊だけでなく、休憩があることから施設の回転率が高く、300～400%という数字も可能。うまくやれば相当儲かる商売だ。

「いくら節約志向が強まっているからといっても、性の欲望がなくなることはありません。現在は不動産価格が低迷し、ラブホテル1棟の値段も以前の半分近くにまで下がっていますから、今はチャンスが大きいと思います」（同社・西泰弘氏）

投資するホテルは大体1棟2億円前後の物件。渋谷や新宿など超一等地の物件は10億円オーバーがざらで、利回りが低いため購入対象にはならないのだという。

ただ、安いからといって決して何でもかんでも購入するわけではない。「水の配管や屋上の貯水タンクが古くなっていないか、周辺に強力なライバルホテルはないかなどを徹底的に調査。出入りしているリネン業者に評判を探ったりもします」（西氏）

運営はラブホテルに特化したコンサルティングなどを行っているコムウェイ社が担当。「立地に応じて、不倫カップル向けなのか、若者向けなのか、はたまた風俗関係に使用されやすいのかを分析。その用途に応じて、集客力の高いホテルを作り上げていきます」（同）

危険も伴うが…

とはいえ、このファンドは元本保証がないリスク型商品。さまざまな危険が伴うことも覚えておかなくてはいけない。

「火災なら保険が下りるので大丈夫ですが、大地震がきて建物が倒壊すれば、保険が数十%しか下りない上、以降は運営できなくなり損失が出る可能性が高い」（同）

ホテルの部屋で自殺があったり、事件で使われたりするのも大きなマイナス。稼働率が落ちる上、不動産価値もダウンするので損失も大きくなる。さらに満期になるとホテルは売却され、それが投資家に戻ってくるのだが、買ったときよりもその物件が値下がりをしていれば、その損は投資家がかぶることになる。やはり安全確実に年6%の利回りをもらえるとはいかないようだ。

現在、同社には募集中のファンドはなく、〝休憩中〟だ。「ウチのような中小証券では、よそと違う商品を出さないと生き残っていけない」（石橋氏）ため、今販売しているファンドもすごい。それが2001年に世界のファンドマネジャー・トップ20（米フォーブス誌）に選ばれた竹村尚子氏が監修する「ムーンライト・エイドスファンド」。年間目標利回りは15～18%となっている。

こちらは1口1000万円からのため、なかなか個人には手が出せない。しかし、ユニークファンドはまだまだこれからも発売される見込み。自分に合ったファンドを見つけ、賢い運用をしてみてはいかがだろう？

明日の見どころ

島地勝彦「グラマラスおやじの人生習」

資格教室～職業訓練校を利用せよ！

ドケチ記者を驚かせたチーズ試食

下になったとき チャンスがやってきそうだ。

・スター証券の石橋大介氏。レジャーホテルファンドは3年満期で1口50万円から投資できる。集めたお金でラブホテルを購入し、改装したり、大人のオモチャやコスチュームを揃える。

リニューアルオープンした後は、お客さんの宿泊や休憩料金から出た利益が、投資家に還元される仕組み。シティーホテルのように宿泊だけでなく、休憩があることから施設の回転率が高く、300～400%という数字も可能。うまくやれば相当儲かる商売だ。

「いくら節約志向が強まっているからといっても、性の欲望がなくなることはありません。現在は不動産価格が低迷し、ラブホテル1棟の値段も以前の半分

三越伊勢丹ホールディングス

んでダメ。1ドル89円台に逆戻りだもの。今回の暴落は外国のせいと言われているが、日本勢も加担してますよ。週の初めはユニクロショック。まあショックってほどではないが、売上高が前年より落ちて、右肩上がりのユニクロに陰りがと報じられて、どーんと落ちた。ユニクロ1社で日経平均数十円分下げるから大変だ。

そして朝青龍引退ニュースも色あせる、経済界の大ニュース、トヨタショックだ。やや米国のバッシング的なものが入っているのかと思ったが、日本でもプリウスのブレーキがかかりづらいのが先月が売り上げ不振、株価も逆行高で、上げすぎ感あり。でもそんなこと言ってたら、どれも買えないじゃんとなるので、一応推薦しておく。とにかく今週は株価上がってよね。頼む。（コラムニスト）

今週の取引残高
332万7000円
（300万円で開始）

あんまり儲からないですね。というのもまだエルピーダ持ってんですけど。信用取引だから額面では勝ち、でも含み損ありで、どうしようか。ほかトヨタで稼げたのがうれしいかな。

特約店 21－⑨

川口市西川口駅西口東京三菱銀行裏　西川口薬品

第1類医薬品 塗るタイプ　男性用