投資

底地など権利調整事業のサンセイランディック
紹介案件1.5倍に増加

（1面関連）　底地を中心に権利関係が複雑化した不動産を専門的に扱うサンセイランディック（東京都千代田区）。15年1年間で同社に寄せられた案件数は約1900件で、前年比1・5倍に増えた。その背景の一つが相続税の基礎控除額引き下げだ。

底地は、土地と建物の所有者が分かれている土地のこと。自由な活用が難しいため資産価値は低いとされている。権利関係が複雑になっているケースが多く、相続を機に整理しようとしても当事者同士で調整するのは難しい。

同社のビジネスモデルは住宅地の底地を買い取って複雑だった権利関係をほぐし、借地人に売却。借地権を手放したい人からは買い取る。20年以上前から手掛けており、ノウハウが蓄積されているのが強みだ。

上場で認知度アップ

加えて1年前の14年12月には、東証一部に上場した。認知度や信用力が高まったことで、「金融機関などからの紹介案件（情報量）が非常に増えた」（同社）という。

金融機関も顧客に対して底地の査定を勧めるケースが増えているようだ。

また、紹介案件が増えた背景には、社内の営業体制を改革した効果も大きいという。1年ほど前、新たに仕入れ専門チームを立ち上げ、また、エリアごとに担当制を設けた。「年間の仕入れ件数が平準化され、営業効率も高まった」（同社）。

完全所有権化も

今後はビジネスモデルが変化する可能性があるという。従来、買い取った底地は原則として借地人に売却していたが、借地人の高齢化が進み、購買力が低下しているケースも目立つ。その場合、自社で底地と借地権を買い取り、完全所有権化し、資産価値・流動性が高まった不動産として売却していく。

森トラスト　ホテル特化リート設立

森トラストは1月18日、子会社である森トラスト・ホテルアセットマネジメントが「森トラスト・ホテルリート投資法人」を設立したと発表した。投資対象をホテルに特化したリート。16年度中の東京証券取引所への上場を目指す。

森トラストグループとしてこれまで培ってきたホテル開発・運営ノウハウを生かす。

なお、森トラスト・ホテルアセットマネジメントは、15年12月25日付で、Ｒｅａｌアセットマネジメントから商号変更した。株主は森トラスト（出資比率90％）と森トラスト・ホテルズ&リゾーツ（同10％）。

開発事業を積極化
長野と沖縄で用地取得

森トラストはこのほど、スキーリゾート地の白馬エリア（長野県北安曇野郡）と、南国リゾート地の沖縄宮古諸島・伊良部島でホテル用地を取得した。面積は、白馬が1万4555㎡、沖縄が7338㎡。いずれも19～22年をめどに、ラグジュアリーホテルを開業する。

同社グループでは、拡大するインバウンド宿泊需要に対応するため、複合開発事業で国際基準のホテルを誘致すると共に、既存ホテルのリノベーションによる刷新を積極化している。

具体的には、16～18年にかけて約160億円を投じて既存ホテル施設約1000室をリノベーションする計画。また、新規ホテル開発事業としては、「虎ノ門トラストシティワールドゲート」（東京都港区虎ノ門、開業予定19年度）や「箱根強羅プロジェクト」（神奈川県足柄下郡箱根町、同20年）、「沖縄瀬底プロジェクト」（沖縄県国頭郡本部町、同20年）、「奈良県営プール跡地活用プロジェクト」（奈良市三条大路、同20年春）も計画している。

同社では、観光産業は今後更なる発展が期待されるとしている。

13都市のビル市場
全国的に空室率低下
CBRE、15年第4四半期

CBREは1月20日、全13都市のオフィスビル市場動向（15年第4四半期）を発表した。全国的に空室率は低下傾向で、想定成約賃料は上昇基調が続いていることが分

免税手続き一括で
ヒルズ内に窓口

森ビル、外国人客向け

森ビルはこのほど、管理運営する商業施設「六本木ヒルズ」に、訪日外国人客の利便性向上のため、免税手続き一括カウンターを設置すると