

不動産小口化投資は「仕組み」と「モノ」で安全性が決まる

近年、不動産小口化商品は、少額から参加できる投資として個人投資家の関心を集めています。一方で昨年は、約3万7,000人の投資家から2,000億円以上を集めた大型商品が行政処分を受け、分配金遅延や元本返還の停止が発生しました。これは非常に大きな衝撃を与えました。

こうした報道を見ると、「不動産小口化商品は危ないのではないか」と感じる方もいるかもしれません。しかし問題は、不動産小口化商品そのものではなく、「どんな仕組み(スキーム)で投資するのか」「どんな不動産に投資するのか」をしっかりと理解することが重要だと思います。この2つによって投資の安定性は大きく変わります。

◆不動産小口化商品の二つの仕組み

不動産小口化商品には、大きく分けて「匿名組合理型」と「任意組合理型」という二つの仕組みがあります。

○匿名組合理型

不動産クラウドファンディング等で多く採用されている形式で、投資家は不動産を直接所有せず、事業者の事業に出資する形となり、基本的には投資方針等の決定には関与できず事業者の運営に大きく依存するという特徴があります。

☆少額から、☆短期間で、☆初期コストも小さいため、気軽に始められますが賃料収入(インカム)だけではなく売却益(キャピタル)も利回りに見込まれていたり、途中解約が不可だったりするため注意が必要です。

昨年、行政処分の対象となったのがこの匿名組合理型の商品を運営・販売する会社の2社です。新たに今年も1社、行政処分が下されており、気軽に投資できるとはいえ、商品特性上、事業者リスクが非常に大きいので、投資先の選定がかなり重要です。

○任意組合理型

投資家がそれぞれ不動産共有(組合持分)を所有する形になります。賃料収入を中心とした長期運用が基本で、一般的な不動産投資に近い構造です。

不動産の所有権を持つという点が、匿名組合理型と決定的に違います。運営は基本的に事業会社に任せることが多いですが、所有者として意見を出すことは可能です。長期的な投資になるためパートナーとなる事業者選びが重要になります。

◆不動産投資は全国でできる、その中でも東京都心部の住宅が持つ強さ

不動産投資は、日本全国どこでも行えます。ただ、同じ不動産でも「価値下落リスクが低く」「賃料が伸びる・下がりにくい」のはやはり東京都心部の住宅ではないかと思えます。その理由は大きく三つあります。

①人口が増え続けている

東京23区では長年転入超過が続いています。2022年のコロナ時は一時的に転出が超過していましたが、昨年はコロナ前と同程度の転入超過となっており“借り手”の需要の基盤となっています。

②希少性が高い

東京都心、特に山手線内側は東京都の3%程度しかなく、新たに土地が増えることは基本的にありません。再開発が繰り返され街は活性化していますが、主要駅周辺はオフィス街や商業施設などが中心で、新築住宅の供給が限定的なため、希少性が維持されやすい特徴があります。

③住宅投資は賃料が変動が少ない構造！インフレ基調による上昇傾向

東京都心は“人口流入”と“希少性の高さ”で空室になっても次の入居者が見つかりやすく、賃料が大きく下落しにくい傾向があります。現在はインフレ基調もあり上昇基調が続いています。つまり、賃料(収益力)が安定しているため、長期的な安定収入の確保と、資産価値の維持・上昇の両方を支える要素となっています。

なお、オフィスや商業施設では、景気動向や企業活動など様々な要因で賃料が大きく変動することがあります。対して住宅の場合は、基本的に入居者と2年毎に契約を結ぶため変動が緩やかなことが特徴です。

□ J Assetという選択肢

当社が運営する「一口家主」Assetは、任意組合理型の商品であり、また、“東京都心部の住宅”を投資対象とし、運用期間は6~10年の中長期に設定しています。

“東京都心部という強い立地”×“住宅という安定した需要”を組み合わせる都心マンション投資は、通常、数千万円規模の自己資金あるいは、借り入れが必要となりますが、「一口家主」Assetは、それを小口化することで500万円からの投資可能とし、多額の資金を必要としないように設計しています。

また、当社は創業から40年超にわたり投資用不動産の開発・分譲を手掛けてきました。投資不動産売買を本業としており、かつグループ内に賃貸管理会社を持つことで都心の賃貸相場もタイムリーにつかめる点も強みです。

□インフレ時代における実物不動産の価値

近年、日本でも物価上昇が意識されるようになりました。物価が上昇すると、現金の価値は目減りしていきませんが、不動産は、建築費や地価、賃料などが物価と連動しやすいという特徴を持っています。

特に需要の強い東京都心部では、賃料上昇(収益力UP)が不動産価格の上昇につながるという好循環が生まれやすいとされています。

実際に当社小口化商品で運営している約30部屋では、更新時・退去時ともに家賃が上昇傾向にあります。

このような点から、実物不動産は長期的な資産形成に適した投資対象と考えられています。

小口化不動産商品は、不動産投資への入り口として、少額から始められる非常に有用な商品です。

一方で昨今の報道を通して、安心して運用ができるかどうかは「信頼できる事業者選び」にかかっていると云えるでしょう。

