

続：当社商品の狙い「東京都心部」「住宅」「小口化」にこだわる理由とは？

当社商品「コンシェルシア JAsset」は、①東京都心立地、②住宅、③小口化、の 3 つをポイントに商品を組成しています。

以前発行しました『小口化アセット通信 2021 年 11 月号』にて当社小口化不動産の狙いとして、
(<https://www.iasset.tokyo/magazine/magazine-82.html>)

①なぜ東京都心？→需要が多く、再開発等で価値が保たれやすいから

②なぜ住宅？→外部環境の影響を受けにくく、安定した運用が可能だから

③なぜ小口化？→予算に合わせて持つことができ、小回りの利いた運用が可能だから

と説明しましたが、実はこの他にもオーナー様にとって気づきにくいメリットが存在します。

改めて「東京都心」「住宅」「小口化」に分け改めて説明します。

【①なぜ東京都心？】 長期保有する際の不安材料が少ない

都心立地は、賃貸需要・将来性以外の点でも保有期間中の不安材料が少ないです。

一例としては入居者が退去した場合の新しい入居者募集や、部屋内の修繕が発生した際の費用などです。入居者の募集費用は、宅建業法で定められている上限額とは別に、特別にオーナー様負担にて広告費(特別広告料)を払う慣習がある地域が多く見られます。

先日ご購入いただいた大阪にお住まいの方が、東京ではオーナー側から賃貸会社に特別広告料を払う習慣がないことにとっても驚いていました。

地方ではもちろん、大阪クラスの大きな都市でさえも特別広告料を払うことは十分にありうるようです。

東京都心の好立地では、巨大な賃貸市場を背景に、オーナーが広告料をわざわざ支払わなくとも新しい入居者の申込がある環境があります。

また、マンションの保有に伴って発生する月々の管理費や修繕積立金額は、東京と地方とでは家賃ほどの差は無いことが特徴です。具体的には、東京都心部の賃料 100,000 円・地方の賃料 50,000 円(東京は地方の 2 倍)という事例は多くありますが、管理費や修繕積立金が東京は地方の 2 倍とはなりません。設備に不具合があった場合等も同様で、修理費用や買い替え費用等が東京は地方の 2 倍とはなりません。賃料のベースが高い東京の物件は、突然の出費等があっても相対的に地方の物件より利回りを圧迫しません。

不動産は都心・地方の立地に関わらず、長期保有することでよりメリットを発揮すると言われますが、都心物件は長期保有する際の懸念点が少なく、一喜一憂せず保有できることが特徴です。加えて以前のコラムで述べましたが、再開発や賃貸需要の多さが強みの都心は運用を終える際にもポジティブな要素が多いため、将来的な資産価値向上の楽しみがあります。運用期間・事業終了(出口)の双方において安心して持ちたい場合、東京都心の好立地を候補に入れることは間違いのない選択と言えるでしょう。

【②なぜ住宅？】 テナント入れ替え時の空室期間の短さ インボイスも影響無し

オフィスや商業ビルは、好立地でもテナントの入れ替え期間が住宅に比べて長期化する傾向があります。これは住宅に比べて入居希望者の数が少ないため、次の入居希望者がすぐにあるとは限らないためです。

もちろん用途や家賃などの諸条件も影響しますが、当社(東京都港区六本木)近くのビルでは、店舗テナントが退去し新たな飲食店が入居するまで 1 年以上の歳月を要したものもありました。六本木は住宅、オフィス、商業施設に限らず好立地と言われるエリアです。住宅であれば退去から 1 か月もかからずに新たな入居者が決まっていることでしょう。

別件ですが、人の居住の用に供する家屋(住まい)の賃料は、オフィス賃料等と違い消費税の課税対象外です。当社の一戸家主 iAsset・コンシェルシア JAsset については、最近話題になっている適格請求書保存方式(インボイス制度)の影響を受けませんので、オーナー様が適格請求書を発行できなくても賃料の減額を請求されるリスクはありません。

【③なぜ小口化？】 何件持っても手間はそれほど変わらない

小口化された不動産ではなく 1 部屋や一棟単位で持つことも好立地であればもちろん有効と言えます。ただ、賃貸入居者の入れ替え時の手続きや固定資産税の支払い等、小口化不動産を持つ場合と比べ、若干の手間がかかります。

一方、小口化不動産では何件持っても運用や支払は事業者が行うケースがほとんどであるため手間いらずです。当社小口化商品であるコンシェルシア JAsset も、もちろん支払いは当社が行っています。

ゆえに、物件をたくさん持てば持つほど手間がかからない小口化不動産のメリットがより際立ちます。

また、小口化不動産は、贈与・相続の局面で、1 棟や 1 部屋単位より小さな 1 口単位で分けることが出来ます。例えばコンシェルシア JAsset は 1 口 100 万円であるため、10 口保有して A さんと B さんに 5 口ずつ平等に分けることや、A さんは 8 口で B さんは 2 口、のように差をつけて分けることもできます。

1 部屋の場合、物件は同じ物件であっても 1 点ものであるため、階数や広さによって価値は違ってきます。部屋単位で分けて贈与をしてもその価値に差が出てしまいます。そこで、贈与や相続の際は 1 部屋と小口化不動産いずれも保有した上でまず部屋単位で分けた後、価値の差を小口化不動産の口数で調整するという方法で公平に分割することができます。そういった意味で、小口化不動産は贈与/相続時には 1 棟あるいは 1 部屋を所有している方が持っても非常に便利です。

以上、当社商品コンシェルシア JAsset が重視している「東京都心」「住宅」「小口化」の気づきにくいメリットを挙げましたが、多くに共通するのが持つてからの安心度の高さです。

投資商品において最初は良いように見えたが、持つてから話が違ったということは避けたいものです。

コンシェルシア JAsset は東京都心の将来性と安全性、住宅の安定性、小口化の利便性を兼ね備えて所有者の運用をより良いものにしていきます。