

## 当社小口化不動産のねらい なぜ「東京都心部」「住宅」「小口化」なのか？

不動産を持つと言っても、どういったものをどのように持つか、は様々です。

例えば、

- ・立地（都心、地方、地方都市など）
  - ・対象（住宅、オフィス、商業施設、ホテルなど）
  - ・所有形態（ビルやアパートなどの1棟、マンションの1部屋、1棟や1部屋の小口化）
- などといった多くの違いがあり、特徴はそれぞれ違います。

当社が扱っている「一口家主 iAsset」と「コンシェルシア JAsset」は、**東京都心やその近郊エリアのマンション（住宅）の1室を、1口50万円（100万円）に小口化して販売**しております。

ここでは、私どもがなぜこういった商品を作っているのか。立地、対象、形態の3つの観点からご説明します。

### ①なぜ、都心やその近郊区域なのか？

→借りる方の需要が多く、再開発等で価値が保たれやすいからです。

東京は、2018年時点での都内名目総生産（いわゆるGDP）が107兆円あり、東京都のみで世界GDPランキングで20位前後であるスイスやオランダ、トルコといった国家GDPを上回るほどの経済規模を誇ります。就業者数（昼間就業者数）は東京都全体で900万人を超え、23区だけでも730万人を超えています。この巨大市場には大きな賃貸需要があり、少数の企業や大学に依存するエリアとは一線を画します。

そして、都心の特長は再開発の多さです。街が生まれ変わることはそれだけでも価値がありますが、再開発は周辺のエリアまで波及する効果があることも大きいです。

例えば品川エリアは、品川駅周辺（西口周辺の再開発など）の開発に加えて周辺エリアの大規模再開発が目白押しです。北側は高輪ゲートウェイ駅開業や駅周辺の4街区にかけた超高層ビルの建設、田町駅周辺の高さ160メートルの高層ビル開発や東芝ビルの建て替えによる高さ235メートルの超高層ビルの開発などがあり、南側に目を向けると大井町駅周辺の品川区行政機能と都市機能を合わせた270,000㎡もの大型開発が予定されております。

再開発は、都市の新たな発展と高い資産価値を購入者にもたらしてくれます。

### ②なぜ、「住宅」なのか？

→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です。

住まいは「衣食住」の一つであり、私たちの生活に欠かすことができないものです。

世間を大きく揺るがすような出来事があった場合にも住宅への影響はほぼありません。

下の図は、アセットマネージャーや不動産開発業者、商業銀行や投資銀行などの189社

に向けて実施した、新型コロナの国内での発生から現在に至るまで、各アセットにどのような影響があったかのアンケート結果です。(引用元：日本不動産研究所 第44回不動産投資家調査)

	ネガティブな影響が かなりあった	ネガティブな影響が あった	ネガティブな影響は あまりなかった	ネガティブな影響は 全くなかった
オフィス	6.20%	75.20%	18.60%	0%
都心型商業施設	75.80%	23.40%	0.80%	0%
ビジネスホテル	96.90%	3.10%	0%	0%
レジデンシャル (ワンルーム・ファミリー)	0.00%	8.00%	68.00%	24.00%

レジデンシャル(住宅)は、ネガティブな影響はあまりなかった/全くなかったと答えた割合が92%に達し、他の投資対象との差は歴然としています。コロナ禍によって、投資対象としての住宅の安定性・安全性の高さをはっきりと示される結果となりました。実際、当社の小口化アセット事業で現在運用している22部屋について、現在の入居率は100%で、賃料の下落があったものは1物件もありません。運用終了となった案件も、元本は購入時と同じ1口50万円で償還され、賃料も想定通り支払われています。

### ③なぜ、「小口化」という形なのか？

→ご自身の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です。

①②を満たす好立地の住宅は、どうしても値段が高くなってしまうものです。

都心立地のマンションだと、コンパクトマンション以上の間取りや広さになると1億円を超えるものも多くあり、良い資産だと分かっても買うことが難しくなります。

そこで、①②のメリットをなるべく少ない金額で享受できるようにしたものが当社のiAssetやJAssetになります。

あわせて、小口化したiAssetとJAssetは、相続や贈与の際に便利です。例えば一部屋のを相続する場合、3人で分けるとすると3分の1ずつ相続ということになり、持ちたい方や売りたい方で意見が分かれた時など、調整が難しい場合が多いです。

iAssetとJAssetであれば1口単位で保有/売却が出来ますので、A様は保有したい、B様は売却したい、のように意見が分かれてもそれぞれ対応が可能です。運用は事業者(業務管理者)である当社が行いますので、余計な手間もかかりません。

以上、3つの観点から当社の「iAsset」「JAsset」を見てきました。不動産は購入する時も大事ですが、持った後どうなるか、がとても重要です。将来に楽しみのある好立地で、安定性の高い住宅を、ご自身の予算で手間なく持てる。まさに「痒い所に手が届く」iAsset、JAssetに今後ご注目ください。