

小口化不動産事業 10年目に突入 これまでの経過のご報告とこれから

当社クレアスライフの小口化不動産事業は、2013年に「一口家主 iAsset」1号物件「コンシェルシア早稲田 GREEN FOREST」が発売されてから本年で10年目を迎えます。

この間、世間では様々なことがありましたが、特に最近はコロナウイルス問題やウクライナ侵攻、食料品や日用品の相次ぐ値上げなど、日常生活に大きく影響が出るような事象が起きています。

そんな中当社の小口化商品「一口家主 iAsset」「コンシェルシア JAsset」は、都心の単身者及び DINKS 向け住宅という、他の資産に比べて安定性が極めて高いという特性からいずれも想定通りの賃料/分配金をお支払いできています。

ここでは、現状とこれまでの9年間について項目ごとに振り返ります。

1. 【評価額】と【入居率】

iAsset、JAssetともに、事業開始時の評価額（1口50万円、100万円）を下回ったものは1物件もありません。評価額が上昇したものは7物件あります（全28物件中）。

両商品とも空室はほぼ発生しておらず、賃料収入は非常に安定しています。

・iAssetは借上げ契約のため、空室による収入減はそもそも発生しません。

・JAssetは入居者の入れ替えがあったものは、早期に新入居者の方からお申し込みがあったため、想定利回りはほとんど変化しませんでした。

2. 【満期となった物件】

この1年間にiAssetの11号商品、12号商品が満期を迎えました。

満期時の評価額が事業開始時の50万円を上回り、仮に事業を続けた場合に想定利回りが事業開始時を上回る見込みであったため、ほとんどのオーナー様から可能なら延長したいというご希望を頂きました。

当社で検討の結果、3年間延長とし現在も運用中です。

継続された方にとって、効率の良い運用になったのではないかと思います。

3. 【どういった方がご購入されたか？】

・iAsset

眠っている預貯金の運用をしたい方や、元本の安全性が高い中でより良いものを持ちたいという方がたくさんいらっしゃいました。

iAssetは、下記3の特性を全て備えた安全性の高い商品であることが大きな特長です。

①「登記される」

②「20%値下がりまでならお客様の元本は減らない」

③「借上げ契約のため空室リスク無し」

ちなみに他社さんの商品に、この3つの特性を同時に持っているものはありません。

・JAsset

都心や都心近郊エリアという、立地を重視されている方が買われた場合が多くありました。また、「iAsset」をお持ちの方が、iAssetの実績と入居率を高く評価して下さり、より利回りが高いJAssetも一緒に保有したいというご希望でご購入頂いたケースもありました。

・iAsset、JAsset 共通

相続や贈与を見越してご購入された方も多くいらっしゃいました。

不動産を利用した相続税対策では、「価値を下げずに評価額を下げる」ことが鉄則と言えます。高い資産性を備えたiAsset、JAssetは相続/贈与税対策にうってつけと言えます。これは両商品が1口(50万円/100万円)単位で分けられることが大きな魅力の1つです。

相続や贈与の現状では、

・現金にて相続/贈与がなされた場合は、分割しやすい反面、税金が高くなる

・(1部屋や1棟などの)不動産を利用した相続/贈与は、節税できる反面分割がしにくいという長所と短所がありますが、iAssetとJAssetは「節税」ができ、「分けやすい」という、まさにいい所取りが出来る商品と言えます。

4. 【これからのiAssetとJAsset】

現在、東京23区は様々な再開発が目白押しであり、コロナ以降にも世帯数は順調に増加しています。ここでは例として、当社でこの1年間に物件を販売した品川区・大田区・目黒区のコロナ前と現在の世帯数を見ていきます。

	2020年1月推計 世帯数(コロナ前)	2022年10月推計 世帯数(現在)	増減
品川区	228,987世帯	237,373世帯	+8,386世帯
目黒区	153,034世帯	154,709世帯	+1,675世帯
大田区	393,580世帯	401,547世帯	+7,967世帯

(東京都HP 東京都の人口推計より筆者抜粋。都HPのURLは下記です)

<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/jsuikai/js-index4.htm>)

と、3区とも順調に増加していることが見て取れます。

旺盛な賃貸(居住)需要は、安定した賃料収入につながるるとともに、将来的なエリアの発展にも寄与します。もちろんこれは不動産なら何でも良いという訳では無く、

①「都心や都心近郊エリア」・・・需要が高く、交通利便性や周辺施設などの環境が良い

②「住宅」・・・他の用途(オフィスや商業施設)に比べ、世情の影響を受けにくい

の2つを満たしていることが重要です。これらを満たし、かつご自身の予算に合わせて保有できる「iAsset」と「JAsset」は、高い資産性と安定性を備えた資産と言えるでしょう。