

## ～『iAsset から JAsset へ』の現状と実際のご購入者様の声～

当社クレアスライフの小口化不動産事業は、2013年に第1号商品を世に出してから、小口化事業としては12年目に突入しました。昨期より新たな施策として、「一口家主 iAsset (以下、iAsset)」にて運用終了となった物件を「コンシェルシア JAsset (以下、JAsset)」に衣替えして投入しています。この、いわば『iAsset から JAsset へ』から1年を経過した今、組み替えた物件の現状と実際の購入者の声をご紹介します。

### はじめに～iAsset から JAsset に衣替えした経緯

都心の好立地物件を揃えた iAsset ではありましたが、デフレ下で元本の安全と収益の確実性を重視して優先劣後システムや借上げ契約などの仕組みをつくりました。しかし、経済の大きなうねりとしてインフレ傾向に変わった現在、iAsset の運用終了品を選びすぐった JAsset でより高い収益性と今後のインフレ対応を目指しています。

### 1. JAsset に衣替えした物件の特徴

衣替えした物件の特徴は、

- ・賃貸稼働率が高い(入居率が高い)
- ・賃料が下がったものは1物件も無い(上がったものはある)
- ・現在、新築での供給が困難な好立地である

ことが挙げられます。

賃貸不動産の実力(収益力)は、入居中の時ではなく、入居者が退去した時にこそ分かるものです。退去時に「新たな入居者の申し込みがすぐにある」、「前入居者と比べて家賃が下がらない」ような物件は実力が高い物件と言えます。

本年 iAsset から JAsset に組み替えた8物件の中で、家賃が新築時より下がったものは1つもなく、逆に半数以上(5物件)は新築時より家賃が上昇しています。これは需要の大きい好立地であることが大きく、一般的に言われている「不動産は古くなると家賃が下がる」は必ずしも当てはまりません。

昨今は地価の上昇と原材料費の値上がりの為、山手線沿線などの賃貸需要の大きい好立地の物件の入手は大変難しくなっています。そのような中で、iAsset の“卒業生”は得難い物件と言えます。

### 参考:iAsset から JAsset へ衣替えした物件

2024年中に、iAsset から JAsset に衣替えした物件は  
新宿区・・・2物件 豊島区・・・5物件 北区・・・1物件 計8物件があり、いずれも都心一等地の物件です。

(写真は左から、コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE、コンシェルシア 目白 THE GRAND RESIDENCE で、実際に JAsset に衣替えした物件です)



## 2. 実際にご購入したお客様の声

ここでは、実際に本年 JAsset をご購入された方の声を一部紹介します。

**(※)あくまで買われた方の個人的な感想であり、全ての方に当てはまるとは限りません。**

①60代女性 目的:安定投資先として 一戸家主 iAsset を保有、コンシェルシア JAsset は初購入  
→クreasライフとは数年前に一戸家主 iAsset を買った時からの付き合い。

最初に iAsset を買った時は半信半疑な部分があったが、数年経っても想定通り運用されているし、部屋の賃料も買った時に比べて上昇しており、順調にいつていると思う。

JAsset を買ったのは、iAsset より(空室リスクを考慮しても)利回りが高く効率よく運用ができると思ったことと、都心の物件であれば値崩れは考えにくいと思ったから。

また、iAsset と同じく自分に所有権があることも大きい。不動産小口化商品は運営会社が倒産すれば元本の回収が困難になるものが多い中で、JAsset にはそれがないのはとても良い。

クreasライフが倒産するとは思っていないが、仮にそうなったとしても好立地物件の持分が残ることは、自分にとって大きな安心材料になった。

②70代男性 目的:将来の相続を踏まえて 既にクreasライフ分譲(1部屋)を保有

→自分は不動産が好きなので何軒でも持ちたい気持ちがあったが、相続対象である子たち全員が不動産に詳しいわけではないのでこの部分は気になっていた。

JAsset は運用中の手間がかからないということが、自分にとっても子供たちにとっても良い商品だと思った。

コンシェルシア JAsset では、(1部屋所有ではやっている)入居者入れ替えの手続きや固定資産税支払いなどもクreasライフがやってくれるのでとてもありがたい。

また、商品選びは利回りや相続時の税圧縮効果より立地を重視した。

また、クreasライフの物件(1部屋)のうち1つを10数年保有して売却したが、買った時より高い値段で売れた。やはり不動産は立地の良いものを持つのが一番大事だと思う。

③60代男性 目的:相続対策と手持ち資金の安全運用先 初購入

→他社の小口化商品(投資対象がオフィス、商業施設)とどちらが良いのか悩んでいた。

どの会社も相続時評価額圧縮の話をするなかで、クreasライフだけが事業終了時の出口の重要性和りやすさについて話をしてくれた。JAsset は最後に1部屋単位で売却するため、数十億単位の不動産に比べ買い手が多く売却先に困らない、という話には納得がいった。

また、相続対策と評価額圧縮(節税)はイコールではなく、まずは円満な相続の条件を整えることが第一で、総仕上げに“税”対策を行った方が良いという説明は確かにと思った。

入居率が高く、安定した運用ができると考え JAsset を買うことにした。

## 3. おわりに

都心立地で築浅物件を扱う JAsset は、昨今の好立地物件の供給不足を背景により注目を集めてきています。加えて、iAsset 時代から続く入居率の高さが、購入者に安定した利回りをもたらしており、堅実な投資につながっています。

実際に JAsset の対象物件を内覧したお客様からは、交通の便の良さ、周辺の活気の他に建物の管理状態が行き届いていることを挙げていた方が多くいらっしゃいました。JAsset は当社クreasグループで賃貸管理、建物管理を行っており、責任を持った運営管理体制を作り上げて事業を行っております。

好立地の物件を持ちたい方、手間のかからない運用がいいと思われる方、安全性の高い資産運用を行いたい方、運用でのリスク分散をはかりたい方、より良い相続対策を目指す方など、JAsset は様々な方にお勧めできる堅実さがあります。