

今回は「賃貸型」商品のご説明をします。法律で規定された仕組みは大変シンプルなのですが、事業として運用するには難しい点があり、1994年の法律制定以来本格的な事業化に成功したのはクレアライフの「一口家主 iAsset」が初めてです。匿名組合型の特長も取り入れ、不動産特定共同事業の中でも最も元本安全性の高い仕組みになっています。

**1. 仕組み（「一口家主 iAsset」の場合）**

1. 事業者はマンションの1戸を複数の共有持分に小口化して販売。
2. 全共有持分のうち80%は優先持分としてお客に販売。
3. 残りの20%は劣後持分として事業者が保有。
4. 優先持分は購入者であるお客様名義で登記（お客様は登記識別情報を取得）。
5. 事業者は全てのお客様から優先持分を借り上げ、住戸1戸として運用。
6. 運用にあたっては賃貸管理会社と借上保証契約を結び空室リスクをなくす。
7. 事業者は賃料より固定資産税等の経費を支払った後の賃貸利益をお客様に分配。
8. 事業終了後、事業者は対象不動産を売却或いは買い取りをして、お客様に優先的に持分の対価を分配。対象不動産の経費控除後の価格が20%を超えて下がっていないければお客様の購入元本は毀損しない。

**2. 特徴**

1. お客様は不動産の所有権を取得
  - \* 建物部分は減価償却が可能
  - \* 分配金は不動産収入
2. 運用期間は中期（5～6年）
3. 投資金額は50万円～

**3. メリット**

1. 良質な不動産が手持資金で買える
2. 事業者が破綻しても所有権に影響なし（株式やリートなどとの違い）
3. 借上げ保証なので空室リスクが極小
4. 優先劣後構造により元本毀損リスクが限定的
5. 相続・生前贈与の節税対策に有効
  - \* 相続税評価額は時価に比べ圧縮される
6. 1口単位の分割で“争族”対策に有効
7. 資金の流動性も保たれている。
  - \* 事業者買取の仕組みあり
8. 5～6年なので資金計画が組み易い

新型コロナウイルスが猛威を振るっています。当初は中国の武漢を中心とする地域限定的なものかと思われましたが、今やアジアから欧州、北米と感染者、死者の数が爆発的に増加しています。文字通りパンデミック（ギリシャ語が語源の「全ての人々」を意味する英語）となり株式、金融市場も大混乱です。常日ごろの資産運用の仕方を改めて考えさせられます。

**1. 株式の大暴落**

世界的に株価は大暴落しています。ニューヨークのダウ平均株価は2月19日は29,000ドル台でしたが、3月20日には19,000ドル台まで下がっています。筆者が本稿を書いている3月24日直近の1ヶ月では、日経平均株価は2月21日に23,000円台であったものが3月23日には16,000円台です。ダウ平均、日経平均ともに1ヶ月の間に30%超もの下落です。不安が増すのはこの先どこまで下がるのか、いつ反転してどこまで戻るのか、皆目読めないことです。リート（REIT）でも投資信託でも同様のことが起きています。

**2. 経済活動のスローダウン、停止**

新型コロナウイルスの感染を抑えるために世界的に経済活動が停滞しています。

1. ヒトの移動規制  
世界各国が入国制限、出国制限を始めたため人の動きは停滞。観光関連産業だけではなく、グローバルなビジネスが停滞しそれに付随して多くの産業も停滞しています。
2. 消費の停滞  
ショッピングや外食の自粛、店舗の閉鎖、ジムやスポーツクラブのクローズ、集会やイベントの中止、各種プロスポーツの取止め等々消費は急激に落ち込んでいます。本項を書いている3月24日現在、日本では爆発的感染拡大のオーバーシュートは起きていませんが、ヨーロッパや米国では完全な外出規制が起きているところもあります。TVで見る限りローマやニューヨークはゴーストタウンの様です。そこでは生活する上で最低限の消費の他はほとんど停止状態と思われる。

**3. 資産運用で考えること**

今のような事態に直面して改めて資産運用について考えさせられた方も多いことでしょう。老後の資産のほとんどを株式やリートで運用している知人は顔色がありません。いずれは回復するのですが、いつ、幾ら迄戻るのか不安は尽きません。今更ながらに**リスク分散の重要性**を感じているようです。

**4. 資産を増やす投資と資産を守る投資**

投資では資産を増やすためか、守るためかを明確にすることが大切です。株式は大型安定株といえどもリスクが高いことは、今回のような事態を見れば分かるでしょう。相場で元本が乱高下する株式は資産を守る投資とは言えません。では、資産を守る投資には何かあるのかとなると、多くは思いつかないのですが例えば格付けのある大手企業の円建て社債とか不動産などではないでしょうか。

**5. 不動産の資産種類によるリスクの相違**

不動産の場合、一口に不動産と言っても投資リスクの高低は資産種類によって異なります。例えば商業施設（小売業店舗、飲食業店舗、イベント会場等を含む）、事務所、住居、倉庫では、一般的に商業系はリスクが高く、次いで倉庫・事務所、そして住居は最も低いと言われます。今自粛や規制の対象になっているのはほとんどが商業施設です。また、経済活動がスローダウンしてくるとオフィスや倉庫は空室率が上がり賃料も下がります。他方人間が生活していくうえで最低限必要となる衣・食・住の一要素である住居に対する需要は景気変動の影響を受けにくく、投資リスクは大変低いと言えます。手元の現金で買える住居系の小口化不動産などは金利リスクもなく資産を守る投資になります。

賃貸型事業の仕組み（「一口家主 iAsset」の例）

