

不動産購入のメリット

1口1,000万円投資しやすい

都心オフィスに投資したくても1棟数十億円の実物不動産には手を出しにくい。1口1,000万円の小口商品のため購入しやすい。途中解約も可能なため、安心して投資できる。

都心の優良不動産を所有

東京都心の中でも全国区の知名度を持ち、海外投資家も注目する都心3区を中心とした希少性の高いオフィスを選択。価格が下がりにくくタイミング次第で値上がりも期待できる。



銀座や虎の門、赤坂などの実績多数(写真は銀座の街のイメージ)

相続対策におけるメリット

不動産税制適用

不動産を所有するため、運用期間中の収益は不動産所得、相続時は相続税評価額として評価される。都心オフィスは時価と評価額の格差が大きい傾向がある。

分割しやすい

一棟やフロア単位で所有すると、遺産分割の際に面積割合で分けて共有にするか売却して現金にする必要がある。不動産小口化商品なら1口ごとに分けられるため分割しやすい。

大家さんフェスタでセミナー開催!

10/23(土) B会場 13:10~13:50

投資の新しいスタイル 不動産小口化商品の魅力とポイント

最近注目されている不動産小口化商品の仕組み・特徴・メリットを、分かりやすく解説します。

アドバンテージクラブについて詳しくご説明します。青山財産ネットワークスのブースでご相談も可能。ぜひお越しください。

フェスタ出展
詳しくは14ページ

任意組合理型商品の中でも、青山財産ネットワークスの小口化商品は個人オーナーの間で人気が高い。その理由は、都心オフィスであり

運用中も出口も高い実績 シェアトップの安心感

た不動産が事業者の単独所有。出資者が得る配当金は原則雑所得扱いで、出資金の相続時の財産評価は金融商品と変わらない。任意組合理型の場合、不動産の所有権は事業者を含む組合員全員の共有。出資者の配当金は不動産所得、相続税評価額も不動産扱いだ。しかも小口化商品のため、1口単位で遺産分割もしやすい。つまり、安定した運用益と相続対策が両立するのが任意組合理型になる。

ながら、1口1000万円という金額設定と高い収益を安定的に出し続けてきた実績と信用度にある。小口化商品は1980年代からあったが、バブル崩壊で事業者が経営困難に陥り、出資金が戻らないトラブルが多発。そこで、1995年に不特法が制定され、事業者の経営安定性などの基準を設け許可制とした経緯がある。現在、国土交通大臣の許可を得た事業者は70数社しかない。

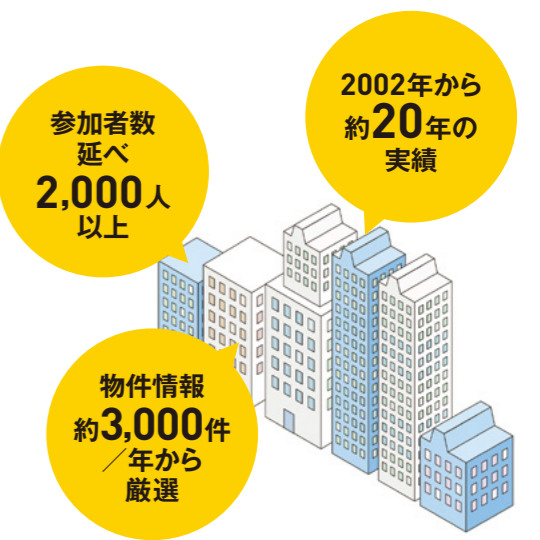
不特法の施行当初は、不動産会社による資金調達の側面が強い匿名組合理型が主流だった。その中で同社は2002年に個人オーナーにメリットのある任意組合理型の商品をいち早く組成。以来、約20年にわたりコンスタントに不動産小口化商品を供給している。任意組合理型商品の中で、同社は60%以上のトップシェアを10年以上も維持。昨年発足した(一社)不動産特定共同事業者協会の会長に同社社長が就任していることから事業者としての信頼性の高さが伺える。同社の管理運用ノウハウの高さは数字を見れば明らかだ。

「経費を差引いた純利益(税引き前)に対する実質利回りは、過去20年の実績で3%台半ば。平均稼働率は直近で約99%を超えています」小口化商品の収益性は、期間中の運用益だけでなく、出口を迎えたときの売却益も重要だ。同社は過去20年で55組合を立ち上げ、すでに27件を売却。平均運用期間は9年弱で、契約期間中の分配金と売却益を合計した総収入の年換算利回りは5・7%に達する。これだけ収益性が高いのは、プロの目で優良物件を精選しているからだ。「幅広い仕入れルートから3000件の情報が寄せられます。その中から、収益性に加え、出口で投資金額を上回ると見込める物件を選。さらに詳細な調査をした上で年に3〜4件に絞り込んでいます。組成後は7年目ぐらいから市場を読みながら出口を探り、一番良いタイミングで売却してきました」現在、小口化商品を扱う事業者の中で、出口まで迎えて安定した配当を実現した事例は意外に少ない。具体的な物件プロフィールや商品特性が気になるなら、10月のフェスタで詳細を確認しよう。

不動産投資で高いリターンを期待するなら東京都心部の不動産が有望だ。希少性と資産性の高さから、国内外のプロ投資家も狙う。なかでもオフィスは、収益性が高い上に、スケルトン(内装なし)で貸すため、オーナーには原状回復リフォームの費用も手間もかからない。とはいえ都心オフィスといえれば最低数十億円単位になり、資金調達を考えると個人ではなかなか投資に踏み切れない。そこで不動産投資の検討者から注目を集めているのが、不動産特定共同事業法(不特法)に基づく不動産小口化商品である。

「1つの不動産を個人でも購入しやすい単位に小口化して、複数の出資者が共同購入し、プロに運用を任せる仕組みです。区分所有物件を単独所有するよりリスク分散にもなります」(東川さん。以下同)

小口化商品を選ぶ際にポイントとなるのが、相続対策にも有効かどうか。小口化商品は大きく匿名組合理型と任意組合理型の2つに分かれる。不動産の所有形態と適用税制が違う。匿名組合理型は、取得し



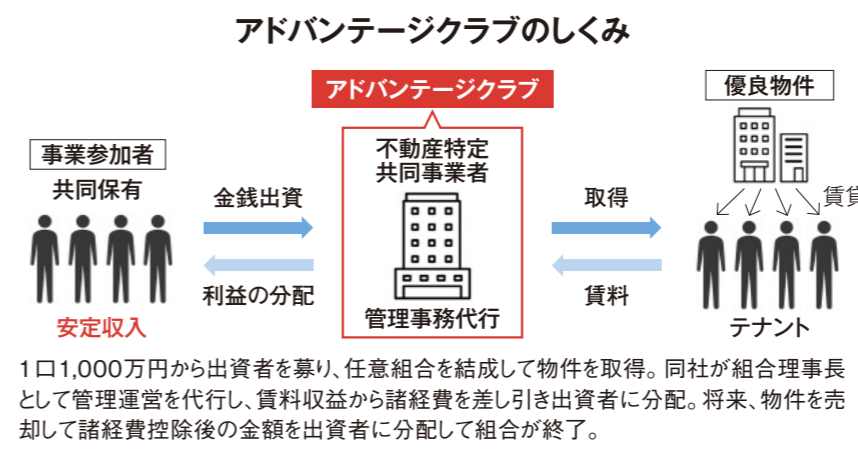
1口1000万円から都心不動産が買える!

不動産小口化商品 「アドバンテージクラブ」

資産運用に、相続対策に、人気の高い東京都心の不動産。でも、個人で投資するにはハードルが高い。そんな悩みを解決するのが、1口1000万円で購入できる青山財産ネットワークスの共同所有システム「アドバンテージクラブ」。募集1カ月以内に完売する理由とは?

「アドバンテージクラブ」が選ばれる5つのポイント

- 1 東京都心部に資産を持つ**
個人で購入するにはハードルが高い東京都心の物件も、1口1,000万円からの小口化商品だから所有できる。
- 2 収益性の高い物件を厳選**
期中のネット利回り3%台半ば、出口価格(売却益)も期待できる物件を毎年3,000件の情報から4件前後に絞り込む。
- 3 平均99%超の高い稼働率**
好立地の高い入居率に加え、豊富な運用ノウハウで価値を高め、高い収益性を安定して保ち、出口につなげる。
- 4 不動産税制が適用**
実物不動産の共有と同じ任意組合理型のため、運用時も相続時も有利な不動産税制が適用される。
- 5 管理運営の大半を任せられる**
不動産特定共同事業法に基づき金融庁長官・国土交通大臣から許可を受けた同社が管理運営を代行。オーナーは手間いらず。



株式会社
青山財産ネットワークス
不動産証券化協会
認定マスター
東川 亨さん