

ZOOM UP!

活躍企業を紹介

株式会社Good不動産

(法人番号 6290001034302)

Good不動産が提供する新たな不動産投資商品「ビギナーズクラウド」

2023年10月、福岡市中央区に本社を置く不動産の総合サービス業・(株) Good不動産が、新たな不動産投資商品「ビギナーズクラウド」を組成し、その1号案件の募集を開始した。すると募集開始から1週間で応募は募集金額の90%を超え、応募期間終了時には145%に及ぶ応募が寄せられ、抽選をすることとなった。いったい、何が投資家を惹きつけたのか、その特長に迫ってみよう。

まず、不動産に少額で投資できる商品と聞いて、多くの方が思い浮かべるのはREITであろう。一方、Good不動産が提供する「ビギナーズクラウド」もREITと同様に、安価な金額で1口を購入することができるので、潤沢に資産を持たずとも不動産投資ができる点は同じである。だが、大きく異なるのは、REITはどの不動産に自分が投資しているのか見えないが、ビギナーズクラウドでは明確に分かる、という点である。今回、ビギナーズクラウドの1号案件としてGood不動産が投資対象としたのは、福岡市中央区平和に所在する「リバーズ平和」というマンションである。クラウドファンディングの形式で、1口1万円から出資でき、不動産を賃貸した収入から7%の利回りを出し、1年後に元金と共に返還される、という形式である。なお、多くの投資商品と同様に、元本保証がされるわけではないが、同物件は80%をクラウドファンディング、20%をGood不動産が出資。共同で運

用するスタイルを取るため、投資家に取っては安心感があるだろう。現在の銀行金利や、投資信託の利回りなどを考えても、想定利回り7%はかなり高く、しかも投資期間が1年間ということもあって、その名を冠する通り、ビギナー（初心者）でも気軽に参加できる敷居の低さが売りとなっている。しかも、実際に投資運用される不動産は明示されており、物件を確認することもできるため、これから不動産投資を始めたいと思っている層に対しても非常に相性が良い投資商品となっている。

将来的に不動産投資に興味を持つ人が増えてほしい

現在、老後の生活に不安を持つ人も多くいると思われるが、資産形成を行ううえで、銀行に預けるだけでは効率が悪く、国もNISAの制度を拡充するなど、投資を進めているのが現状だ。今後、資産運用は国民全員が避けて通れない課題となる可能性がある。そのようななか、牧野社長は「多くの方が不動産投資の魅力に気づき、資産運用の選択肢の一つとして考えられるように経験を積んでほしいですね」と話す。今回、ビギナーズクラウドへの応募はクラウドファンディングを通じて全国から相当数寄せられたが、やはり多かったのは福岡県在住の投資家であった。Good不動産の思いとしては、単純な利回りと期間で選択してくれ

ビギナーズクラウドの仕組み



る投資家と並行して、福岡県に居住していて、「福岡の不動産だから投資を決めた」という投資家を増やしていきたいという考えがある。この背景を牧野社長に伺うと、「築古などで



代表の牧野修司氏

銀行融資がなかなかつかない案件であっても、投資家から資金を募ることで投資対象にできるんです。今まで投資対象から外れていた不動産も生き返るわけですから、地域を活性化するという観点で、意義のあることだと考えています」と話す。

実際今回の1号案件の対象となった「リバーズ平和」は、元々は建てられたのが昭和49年6月14日で旧耐震の建物であり、銀行融資がつかない案件であった。旧耐震で建てられたマンションは、地震による耐性が新耐震よりも低いということから、もしものことが起きた際に資産価値がなくなるリスクがある。また、銀行融資がつかなければ何かあった際に買い手を見つけることができないため、リスクが大きくなるので、実際には売買の対象にならないことがほとんどである。しかし、日本の建築技術は高く、旧耐震で建てられたマンションであっても、実質的には長期間の使用に十分耐えられるケースも多いそうだ。この点に牧野社長はジレンマを感じ、「せっかく使える建物があるのに、崩して新たに建てるのはもったいない。何か手段はないだろうか」と考えるように

なったとのことだ。

不動産業界を人とテクノロジーの力で変えていこう

「不動産業界を人とテクノロジーの力で変えていこう」。これはGood不動産が掲げるテーマであり、今回のこの取り組みも社員全員で考え、何に力を入れるべきかを考えて出たアイデアである。「スクラップ&ビルドで街を一新させるような開発主義ではなく、今ある建物の価値をしっかりと見極め、手を加えながら育て、ここ福岡に残る貴重な環境や街そのものを美しく守っていく」というフレーズもGood不動産が掲げる企業理念の一節だ。当社で働く社員が仕事に価値を感じ、共感しながら進められる施策として「ビギナーズクラウド」がスタートした背景がある。また、これを支援したいという投資家も地元福岡だけでなく全国から集まっている。これから、クラウドファンディングなどを通じて地域の活性化を目指す同業他社も増えてくれば、福岡という街がさらに発展していくことだろう。さらに、ビギナーズクラウドから不動産投資に入門した個人投資家が本格的に不動産投資を行うきっかけづくりになって欲しいとの考えもある。

2号案件も現在計画中で、今後は6%を想定利回りとしていくとのこと。不動産管理が主力部門であったが、そこから発生して売買や賃貸、仲介、建物の価値向上コンサルティングも行うようになったGood不動産グループがさらに新たな領域に踏み込んでおり、当社の今後の取り組みは投資家のなかで一層注目されていくことになるだろう。



地域活性化を目指す牧野修司社長(左)

● ● 会社概要 ● ●

商号 株式会社Good不動産
TDB企業コード 800806233
所在地 福岡市中央区大名1-14-45
代表 牧野 修司氏
事業内容 総合不動産業
電話 092-737-1101