



マンション再生

×

小口化商品

社会問題解決する新規事業



asset leaf

総合不動産業の(株)Good不動産（福岡市中央区大名1丁目、牧野修司社長）は、

買い取った高経年マンションに大規模修繕を施し、

小口化商品「アセットリーフ」として販売する事業をスタートさせた。

100万円単位で投資できる敷居の低さだけでなく、

SDGsの観点からも注目を浴びる同事業。

牧野修司社長とプロジェクトに携わる(株)ドーガンの森大介社長に話を聞いた。



Before



高級住宅街の福岡市中央区桜坂にある桜坂コーポのビフォーアフター。マンションが完成した45年前当時は先進的な建物として高い評価を得た



After



アセットリーフの実りを社会に還元



牧野 修司

まきのしゅうじ / 糸島市出身。1974年9月23日生まれ。47歳。福岡大学工学部卒。2009年3月に同社を設立し、社長に就任。趣味は仕事とBody make



森 大介

もりだいすけ / 熊本市出身。中央大学法学部法律学科卒。日本長期信用銀行、シティバンクを経て、エヌ・エイで福岡出張所を開設。2004年に(株)ドーガンを設立。地域特化型の事業承継や再生やベンチャーなどの各種投資ファンドを運営している

「プロジェクトの概要を教えてください。」
牧野 「アセットリーフ」は名前の通り、マンションなどの資産(アセット)を葉(リーフ)のように小さく分割して投資家の方々に販売する商品です。いろんな負の不動産を優良不動産に再生して、小口化することで、その実りを投資家の皆さん、社会に還元するのが目的です。
第一号案件として3月に販売した「アセットリーフ桜坂」は、築45年の「桜坂コーポ」(同区桜坂3丁目)を所有オーナーから買い取り、昨年末大規模改修工事を施して賃貸物件として貸し出しています。現在16戸が稼働しており、家賃収入の一部を配当金として投資していただいた方々に分

配します。
森 ドーガンはプロジェクト全体を統括し、管理組合の立ち上げ・運営支援はラプロス・買い取り住戸への電気・ガス供給は明治産業と、地場企業が脇を固めています。
企業再生ファンドを運営する当社はGood不動産を立ち上げの頃から支援していて、10年来の付き合いです。以前、牧野社長に高経年マンションの問題を紹介したのが今回のプロジェクトの発端なんですよね。
国土交通省によると、国内には旧耐震基準の分譲マンションが100万戸以上あるとされており、これらの多くは区分所有者の高齢化や(賃貸運用による)非居住化で管理組合が機能せず、適切な改修

ラウドファンディングなど自分の可能な範囲で『無理せず』に投資や資産形成できる環境が少しずつ整ってきています。そこで、一口100万円単位の商品企画すれば、自分たちの資産をシェアしてリスクを抑えるという資産形成の選択肢が提示できると思いました。
森 たしかに不動産投資は多様化していますね。儲かることだけが目的でなく、リタインの種類も多種多様です。私はこれまで多くの地域ファンドを立ち上げてきましたが、地域を活性化させるためには「お金を出す人」と「お金を欲しい人」を直接つなげる「直接金融」が大切という思いが根幹にありました。今回の「アセットリーフ」はリートと同じ仕組み

でも、荒れ果てた状態の改装前の桜坂コーポを初めて見た時、「本当に大丈夫かな?」と心配になりましたよ。
牧野 私も最初は驚きました。正直に話すと修繕工事のハードルは高く、このビジネスモデルを誰もやりたがりませんでした。しかし、今回用意した分が完売したことで少なくともニーズはあると確信しています。同業者の方

にも課題解決のために是非取り組んで頂きたいですし、当社もノウハウを公開していくつもりです。
森 この成功事例は間違いなくGood不動産のブランドになりますよ。携わった当社のトラックレコードにもなって光栄です。今後は事例を増やして、地域の活性化につなげていきましょう。
牧野 よろしくお願



(株)Good不動産
本社/福岡市中央区大名1-14-45 Qiz TENJIN 9F
事業概要/賃貸管理業、賃貸仲介業、売買仲介業、不動産再生事業
資本金/1億円 従業員/102人(グループ連結)