

企業最前線

BUSINESS FRONT LINE

社会問題の解決と 資産形成の提案が可能となる 「アセットリーフ」事業を開始 株式会社Good不動産

(法人番号：6290001034302)

不動産管理業を主体に手がける(株)Good不動産(福岡市中央区)は、(株)Goodホームデザイン(福岡市中央区、内装工事業)と(株)Goodリアルエステート(東京都港区、不動産管理業)の3社でグループを構成。大株主である(株)明治産業(福岡市中央区)の支援などもあってグループ全体で約1万7000戸超の物件を管理している。今年3月からは、「アセットリーフ」と呼ばれる不動産小口商品の販売を開始した。

ITを活用したサービスの提供

同社は2009年3月に設立。福岡市中央区、博多区、南区を中心にマンションなどの管理サービスを24時間・365日体制で、入居者募集や家賃回収代行、リフォーム提案、日常清掃、建物維持のほか、長期修繕計画のサポートなどもおこなっている。管理戸数は設立当初の6600戸から1万7000戸超に拡大。現在も年間1000戸のペースで増加している。

最大の特徴はIT技術を活用した仕組みを構築していることだ。不動産業界は今もなお、紙ベースでのやりとりが主流だが、オーナーに対する情報伝達をスマホに集約。入居者を募集している物件の申し込みや反響などの状況をリアルタイムで伝達することを可能としたほか、担当者との連絡、原状回復など各種工事の発注等もスマホで完結できるようにした。こうして情報を一元化し、履歴に残すことにより、効率的な資産運用のサポートを可能にしている。

今年3月より不動産小口化商品の販売を開始

今年3月には、福岡県内初となる買い取った高経年マンションを大規模修繕し、小口化商品として販売する「アセットリーフ」事業を開始した。アセットリーフとは「アセット(資産)」と「リーフ(葉)」の造語となる。国内には築40年を超える高経年マンションが100万戸以上あるとされており、これらの中には建物の劣化により安全を確保できない物件や非居住化が進む物件が多く存在する。適切に維持管理されてないマンションはスラム化し、地域の環境や治安面に悪影響を及ぼしている。そこで課題のある不動産を優良資産に再生して、その実りを投資家の方に小口商品化して還元するスキームを考えた。第1号案件は福岡市内でも高級住宅地と知られる福岡市中央区桜坂に建つ1977年竣工の高経年となる分譲マンション。



(株)Good不動産の
代表取締役社長
牧野修司氏

同マンションは管理契約が策定されておらず管理組合は形骸化していた。そのため修正が計画的に行われておらず、雨漏りやモルタルの剥離など共用部分が相当程度劣化し、廃墟同然となっていた。区分所有者と交渉をし、当社が全20戸のうち16戸を買い取り、管理規約と管理組合を設立。大規模改修工事の企画立案の後、管理組合から賛成決議を経て、2021年8月には当社所有分の住居内リノベーション大規模改修工事が完了した。環境・外観が大きく甦ったマンションは、現在賃貸物件として満室稼働となっている。

そして、2022年1月より不動産小口化商品第1号物件『アセットリーフ桜坂』として1口100万円/計160口で募集を開始。募集後1カ月足らずで完売した。家賃収入の一部は、諸経費を引いて年2回、配当金として分配している。「アセットリーフ」は富裕層だけでなく、サラリーマンや将来の資産形成をしたい方も手軽に不動産投資が可能となっている。また、老朽化マンションを再生することで社会問題の解決にもつながるといふ。代表の牧野氏は、「不動産を小口化商品にすることで投資しやすいことはもちろんだが、このスキームを利用すれば老朽化マンションが抱えている外壁剥離や旧耐震物件といった様々な問題が解消される。弊社としては、地域にヒト、モノ、お金が回り循環型社会を構築し、福岡経済を盛り上げたい」と語る。

将来的には、クラウドファンディングで1口1万円から投資に参加できるよう準備を進めている。新しい息を吹き込むことで老朽化マンションの付加価値を高めていく同社に今後も注目したい。

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
資本金：1億円
電話：092-737-1101
設立：2009年3月
事業内容：不動産管理事業
URL：<https://www.good-fudousan.co.jp/>