

月刊 プロパティマネジメント
Property
management

No.257

12
DECEMBER
2021

変わる暮らし、上げる資産価値

**賃貸住宅
投資商品**





写真: shutterstock

月刊プロパティマネジメント Property management

12 | No.257 DECEMBER 2021
CONTENTS

FEATURE

変わる暮らし、上げる資産価値

**賃貸住宅
投資商品** 17

OVERVIEW

正しく捉える住宅の実需と市場
見える実需と読めない市場 18
勝てる手段は「新型住宅」企画に
価値総合研究所に聞く

VIEWPOINT

住宅商品の新発想
住宅×医療
サステナブルな住生活 20
健康増進で資産価値増強
馬奈木俊介 [九州大学]

投資商品の新潮流

REIT×戸建
米・戸建住宅REITが躍進 22
日本導入の「留意点」は？
四釜宏史 [グローバル REIT リサーチ]

CASESTUDY

新しい住宅投資商品
戸建住宅ファンド
ケネディクス 24

アパートファンド
メルディア・アセットマネジメント 26

マンション小口化商品
Good不動産 28

これからの住宅形態
多世代・ESG
ERささしま | アクサREIM 30

コミュニティ機能
コムレジ赤羽 | 長谷工コーポレーション 32

IoT
ライフケア吹田 | ライフケア・ビジョン 34

リレント
unito 36

空間バリューアップ
クックパッド 38

ユニットハウス
Emi Cube | 西武プロパティーズ 39

ANOTHERVIEW

暗号資産・NFT
マーチャント・バンカーズ 40

マンション小口化商品

Good不動産

マンション再生×小口化 社会問題解決を加速



小倉雅史氏

営業本部 部長

築古マンション問題解決に
地元事業者が立ち上がる

福岡を拠点とする住居系PM会社のGood不動産は、築古分譲マンションの住戸を買い取り、大規模改修のうえ賃貸、不動産小口化商品として販売する取り組みをはじめ。国内で社会問題となっている築古分譲マンションの管理不全を解消し、事業の出口として小口化商品を活用する意欲的な試みだ。

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る。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しておらず、適切な改修や修繕が実施されていないなどの問題が生じている。

Good不動産は2019年12月に不動産特定共同事業法許可を取得、当初は賃貸マンションのリノベーションを絡めた小口化商品の展開を検討していた。そこに福岡で企業再生ファンドを展開するコンサルティング会社のドーガンから築古マンションの問題を紹介されたことを受け、今回のプロジェクトに至った。

「ドーガンは九州エリアの活性化に意欲的で、福岡市内にも多数存在する築古マンションの問題を解決しようとしていた。不動産の再生という意味では当初の計画と合致するほか、社会的意義

すなわちSDGsの側面も無視できないと考えた」と話すのは、営業本部 部長の小倉雅史氏である。

廃墟同然のマンション
手間を惜しまずに再生

プロジェクトの第1号物件となったのが、福岡市中央区にあるマンション「桜坂コーポ」である。1977年竣工の旧耐震物件で、管理規約が策定されておらず管理組合は形骸化。そのため修繕が計画的に行われておらず、雨漏りやモルタルの剥離、鉄部の錆など共用部分が相当程度劣化、廃墟同然の外観となっていた。さらに隣地への外壁剥落などで管理組合が法的責任を問われるリスクも抱えていた。

Good不動産は全20戸のうち16戸を買い取り、分譲マンションの特別決議に必要な3/4の議決権を確保した段階で、管理規約を策定して新管理組合を設立、大規模改修を実施した。買い取り価格の目安は1戸数百万円とのことだが、各オーナーとの個別交渉により価格は変動したようだ。

「元のオーナーからは、まさか買い手が現れるとはいう驚きの声を受けた。所在不明のオーナーや売却に難色を示すオーナーもいたが、1件1件粘り強く交渉を重ねた」と小倉氏は振り返る。

今年8月末に完了した大規模改修で



桜坂コーポ
外観と内観のビフォーアフター

は数千万円の費用を投じ、先述した共用部分の補修に加え、買い取り住戸のリノベーションも実施した。「シロアリの巣が発見されるほどの建物状態だったが、躯体への影響はなく周辺の地盤も固いため、耐震性に問題はない」（小倉氏）。そのほか未利用スペースには2台分の駐車場を設置、新たな収入源を確保した。

買い取り住戸はリーシングを実施のうえ賃貸運用している。11月上旬時点で14/16戸が稼働しており、年内の満室稼働を目指す。賃料設定は周辺相場並としているが、入居者の入れ替え時には増賃を狙っていく。

なおプロジェクトには、Good不動産以外にも3社の地元事業者が関与している。プロジェクト全体の統括は冒頭で説明したドーガンが担当、管理組合の立ち上げおよび運営の支援は地元不動産会社のラプロスが担当、買い取り住戸への電気・ガス供給はGood不動産の親

会社である明治産業が担当した。

小口化商品を来年ローンチ 立地と規模で物件を厳選

プロジェクトの出口となる小口化商品は、「アセットリーフ桜坂」という名称で2022年1~2月に投資家募集、3月に運用開始する予定だ。1口100万円の任意組合型で募集総額1億6,000万円、運用期間5年、分配金利回り4.2%を計画。まずはGood不動産の既存クライアントであるオーナーを中心に投資を募る予定だが、資産運用に意欲的なサラリーマンや主婦など個人のニーズ、地域活性化やESG投資に意欲的な法人のニーズも見込む。Good不動産は投資対象物件のPBMも担う。

第2号以降の物件探しも進めており、ポスティングによりオーナーへの告知を図っているほか、ドーガンの社内にオー

ナーからの相談窓口も設置している。

物件の対象エリアは確実な賃貸需要が見込める福岡市中心部（中央区および博多区）、物件の規模は買い取りの手間が大きくなならない20~30戸に定める。実際のところ、築古マンションは市街地が拡大する前に開発されたため、結果的に好立地というケースが多いようだ。

そのほか桜坂コーポでの住戸の追加買い取りや、買い取り後も元のオーナーが賃借人として住み続けるリースバック、小口化商品の投資家電子募集なども検討する構え。

「本プロジェクトは単なる買取再販としてではなく、社会問題の解決が結果的にビジネスとなったものとして認識してほしい。築古分譲マンションが国内に山ほど存在することを考えれば、他社が東京など他地域で同様の事業を展開することを期待している」と小倉氏は語っている。