

「庶民には縁のないもの」と思われてきた不動産投資が、いよいよ一般の個人にとっても身近なものになり始めた。少額から投資できる小口化商品が増え、クラウドファンディングのようなインターネット時代ならではの商品も登場している。個人投資を後押ししている背景に何かがあるのか、検証する。(井川弘子)

## “貯蓄、しますか” “投資、しますか”

どうする個人の資産形成

◇上

### 中期的視野なら不動産か

現在、日本の家計の金融資産残高は1700兆円近い。

#### 預金は実質目減り

うち「現金・預金」の割合が相変わらず多く、5割を超えている。「株式・出資金」や「投資信託」は合わせても2割に満たない(グラフ)。一方、米国では「現金・預金」の割合が1割ほどで、株式や投資信託の比率が5割近くを占める。日本で「貯蓄から投

預金は「マイナス金利政策」導入を受けて、2月中旬、メガバンクの普通預金の金利は0.001%まで下がった。1000万円預けていたとしても、年間に増えるのは100円だ。微々たる額でも増えるならまだしも、現実にはモノの値段の上がり方のほうが

ビック開催の20年まではいいが、その後はどうか。投資する物件の種類にも従来型の発想ではない高齢社会のニーズを踏まえたものにするなど工夫が求められるだろう。退職後の生活防衛のためというところであれば、物価が安い地方都市や海外移住も視野に入れるべき」とアドバイスする。

不動産投資は個人の投資先としてすぐ思い浮かぶが、一般に不動産は高額で、これまでは資金力のある富裕層に限

## マイナス金利導入で弾みも

資へ」といわれて久しいが、依然として貯蓄傾向は強い。

格段に高いわけだから、預けてあるお金は実質目減りしている。タンス預金と変わらぬ。個人としては、これから資産形成をどう考えればよいのか。

#### 小口化商品増える

しかし、ここに来て、個人が資産形成するために、少額から投資できる不動産投資商品が増え始めた。注目したいのが不動産特定共同事業法に基づく小口化商品だ。1口当たり数十万〜数百万円の投資であれば一般サラリーマンでも資金的に可能だ。1人でも購入できない都心の高

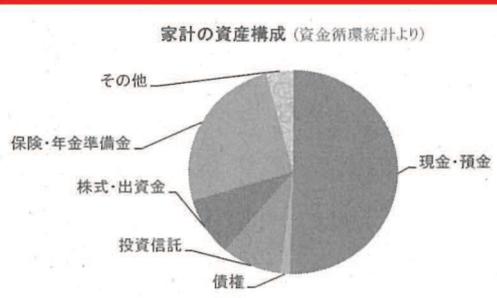
額不動産でも、多数の人が出資すれば投資が可能となる。例えば、マリオンは従来の1口100万円から投資できる「マリオンボンド」シリーズに加えて、昨夏には1口10万円タイプも商品化した。これから資産形成をしていく若い世代を想定して開発したものだ。インテリックスやクレアスライフもこの1〜2年で小口化商品の販売を始めた。また「クラウドファンディング」にも目を向けた。インターネットを通じて不特定多数の人から少額ずつ資金を集める仕組みだ。12年創業のロードスターキャピタルは昨年末、不動産特化型を本格スタートした。運営する専門サイトを介して、個人から集めた資金を不動産担保ローンとして事業者に貸し付ける。投資家は1口1万円という少額から投資できる。不動産から得られる賃料収入を分配原資とするものではないが、新しい投資商品として注目を集めている。

「大きな利益は望んでいない。少額でも安定した賃料収入があれば十分」。埼玉に暮らす会社員のAさん(男性・46歳)は、都内の中古ワンルームマンションに投資する理由をこう話す。

Aさんは2月中旬のこの日、投資用物件の販売と管理を行う日本財託(東京都新宿区)で6戸目の契約を結んだ。

**懲りた、株式**

自身の資産形成に目を向け始めたのは20代半ば。きっかけは将来の生活資金に対する不安だ。当初は株式投資のみだったが、「株価の上下にハ



こうした仕組みが可能となったのはインターネットの普及が大きい。個人が自分の資産を「直接投資」できる場は確実に広がっている。