

日銀がマイナス金利を導入するなど未曾有の低金利時代を迎え、個人の資産形成手段が貯蓄から投資へ大きく動き始めた。中でも不動産投資は安定した利回りを得られる商品として人気を集めている。ただ人口減少や少子高齢化など不安材料も多い。どう考えて行動すべきか、専門家に聞いた。

“貯蓄、しますか” “投資、しますか”

どうする個人の資産形成

◇下

人口減少時代への対応は

るのが「換金性」である。自期保有を前提にした商品として分や家族の病気、ケガなどで急にまとまったお金が必要になる可能性もあるからだ。余裕資金で投資している富裕層とは異なり、普通の個人投資家にとっては外せない要件となる。

インテリックスは昨春、不動産特定共同事業法（不特法）に基づく小口化商品「アセツトシェアリング」の販売を始

めた。同社の俊成誠司ソリューション事業部長は「今は長期的に、同社の俊成誠司ソリューション事業部長は「今は長期的に、同社の俊成誠司ソリューション事業部長は」

エリアと商品特性に留意

同社が買い取る契約にしている。ただ、自社での買い取りには限界もありそうだ。

事業者間連携か

不特法に基づく小口化商品自体は従来からあったが、投資家を一般の個人に想定した商品が増えてきたのは最近のことであるため、流通市場が形成されているとは言えない。「他の事業者と連携するよつなかたちで市場を形成できると、より一般の個人が投資しやすくなると思う」（俊成氏）

また、投資単位をどこまで小さくするかによっても、市場への参加者数が変わり、流動性に影響を与える。適度な流動性を持たせるサジ加減は難しいがチャレンジする価値はありそうだ。

個人が不動産投資商品を選択する際のもう一つのポイントは、「実物投資」的感覚をどこまで味わえるか、ではないだろうか。従来からある伝統的なワンルームマンション投資は自分で物件を選び、マンション会社から購入した後も自ら管理・運営を行うことができる。そこにこそ、不動産投資の醍醐味があるという見方もある。

しかし、アイビー総研の関大介代表は言う。「自主管理をするには、サラリーマンが片手間というわけにはいかない」。そのため、多くの個人投資家は、管理・運営は専門家に任せ商品を選択する。その代表がJリートや不特法商品だ。

不動産投資で気になるのが、人口減少だ。15年国勢調査（速報）によると、10年からの5年間で人口が増えたのは首都圏の1都3県以外は愛知、滋賀、福岡、沖縄の4県だけである。

日本財託マーケティング部の小林和徳氏は3月3日発信の投資情報マガジンで、「将来にわたって安定した家賃収入を得るためには、人口が増えているエリアに投資するのが鉄則」と述べる。

鍵握る「流動性」

投資対象エリアの選別に加え、投資商品自体の特性にも注意が必要だ。中でも個人が投資商品を選ぶときに気にな

インテリックスの小口化商品第1弾の組み入れ資産は、東京・原宿に立地するシェア型賃貸住宅



氏）とも指摘する。更には「小口化商品に流動性を持たせるべき」と一概には言えない」という意見もある。というのも、私募リートや私募ファンドが投資家から評価されている理由の一つは、価格変動性（ボラティリティ）の低さがあるからだ。限られた投資家しか参加していないので、株式市場とは異なり価格の上下が小さい。また、投資単位をどこまで小さくするかによっても、市場への参加者数が変わり、流動性に影響を与える。適度な流動性を持たせるサジ加減は難しいがチャレンジする価値はありそうだ。

個人が不動産投資商品を選択する際のもう一つのポイントは、「実物投資」的感覚をどこまで味わえるか、ではないだろうか。従来からある伝統的なワンルームマンション投資は自分で物件を選び、マンション会社から購入した後も自ら管理・運営を行うことができる。そこにこそ、不動産投資の醍醐味があるという見方もある。