

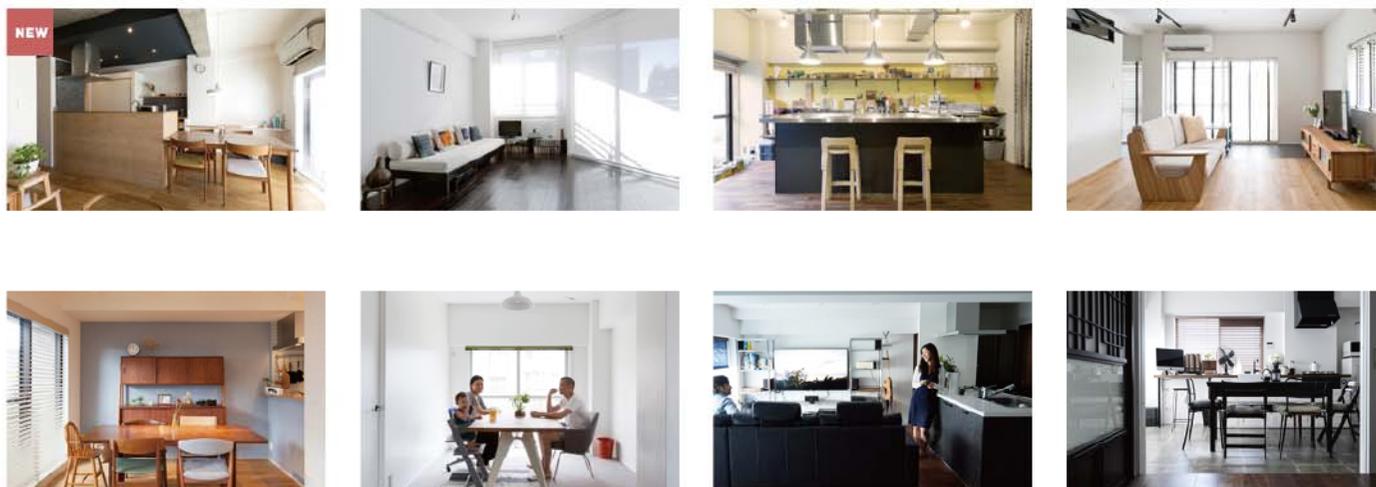
不動産再生市場の拡大に向けた取組と課題

- 不動産特定共同事業法を活用した不動産小口化商品「アセットシェアリング」について -

株式会社インテリックス



Renovation Case リノベーション事例



On-balance

全国へ事業エリア拡大中!

首都圏に加え、地方主要都市での事業展開を進め、取扱件数の拡充を図っております。



名古屋店	(前期比 +70件) 97件	札幌店	(前期比 +34件) 102件
大坂店	(前期比 +76件) 129件	仙台店	(前期比 +88件) 91件
福岡店	(前期比 +6件) 53件	渋谷本店	
		横浜店	

戸建リノベーション買取再販事業への参入

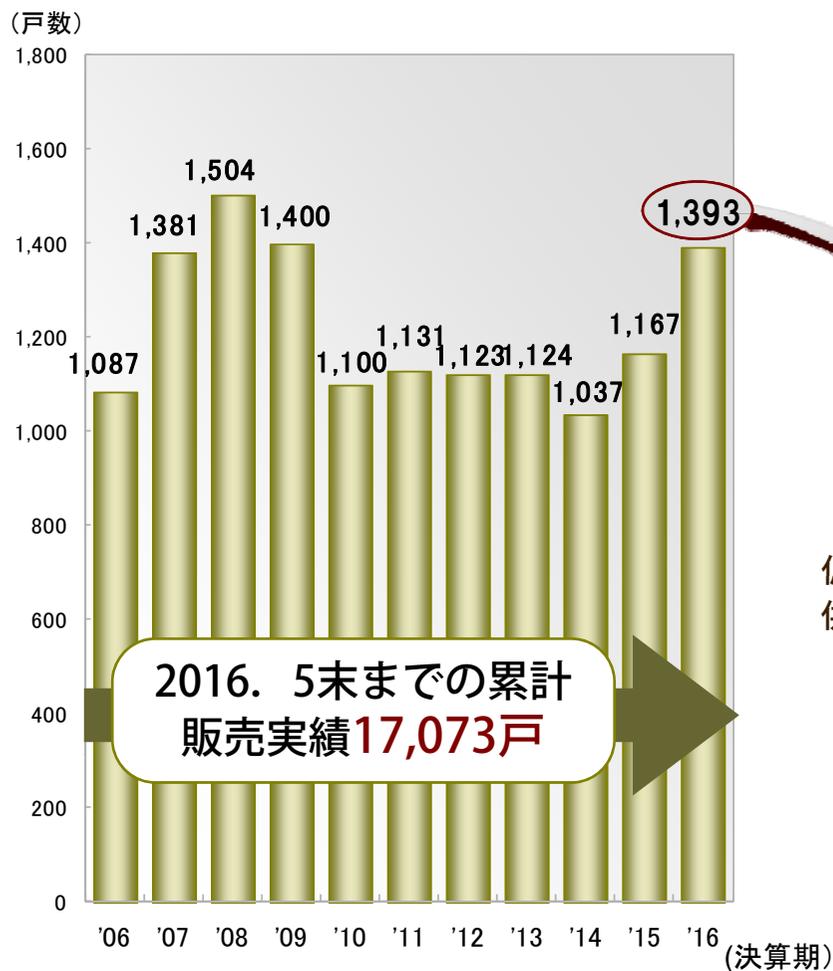
地方展開を拡大し情報収集の中で、地方主要都市での戸建物件への需要と優良ストックの存在を実感しております。当社グループが蓄積してきたノウハウと施工実績は、戸建物件にも適用可能なものと考え、戸建向けのリノベーション買取再販事業への参入に向け、体制づくりを始めており、早期の本格稼働を目指します。

ノウハウ・実績 × 有望マーケット × 市場整備 = 新規参入

ノウハウ・実績: 20年以上にわたり培ってきたリノベーション・ノウハウと施工実績
 有望マーケット: 全国主要都市への拠点展開により、物件情報が拡大
 市場整備: 戸建市場のインセンション(建物検査)、瑕疵担保保険の整備が進展

プロジェクトチーム発足 × 仕入ガイドラインの制定 × 検査・設計・施工体制の構築 = トライアルを多数実施し、早期の本格稼働へ

1. 年間 約1400件の区分所有マンションの買取再販のパイオニア



仮に、新築マンションの事業者別供給戸数ランキングと比較した場合

当社2016.5期の
全国実績1,393戸
全国**11位**に相当

2015年 全国新築マンション 事業者別供給戸数ランキング

順位	社名	供給戸数
1	住友不動産	5,398
2	野村不動産	4,556
3	三井不動産レジデンシャル	4,308
4	三菱地所レジデンス	4,005
5	大和ハウス工業	2,770
6	プレサンスコーポレーション	2,512
7	東急不動産	1,838
8	東京建物	1,501
9	大京	1,440
10	タカラレーベン	1,399
11	日本エスリード	1,377
12	大成有楽不動産	1,174
13	近鉄不動産	1,134
14	一建設	1,113
15	あなぶき興産	1,059
16	フージャースコーポレーション	1,024
17	エヌ・ティ・ティ都市開発	1,005
18	積水ハウス	968
19	東レ建設	955
20	コスモスイニシア	953

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

最長10年のアフターサービス保証
業界初

※部位別・工事内容に応じて

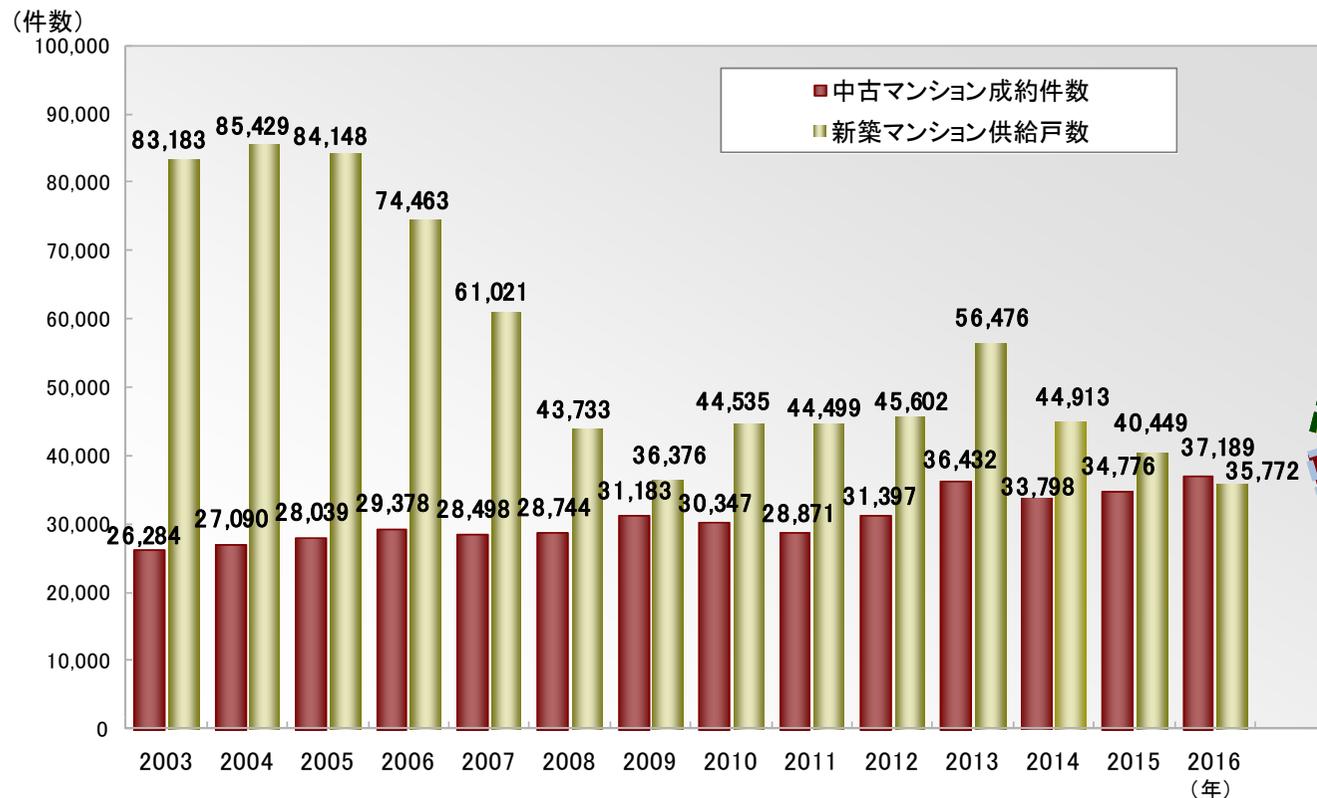
年間販売戸数マンション再販部門
全国第1位 (1,393戸)

※リフォーム産業新聞2016年6月28日付掲載記事より

東証一部上場
証券コード
8940

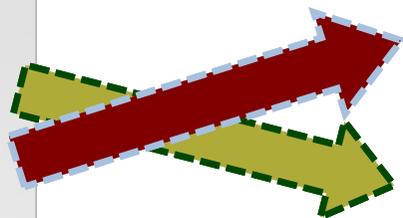


首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション供給戸数との比較



※ 新築マンション供給戸数: (株)不動産経済研究所よる発売戸数データに基づき作成
 ※ 中古マンション成約件数: (公財)東日本不動産流通機構のデータに基づき作成

**2016年 取引量
 がついに逆転!**



〈2016年 実績〉

- 中古: 37,189件
 (前年比+7%)
- 新築: 35,772戸
 (前年比△12%)

1. マンションの新築と中古の供給戸数が逆転。リノベーション市場は今後も拡大。



本発表は下記アセットシェアリングについて

新築マンション開発事業



アセットシェアリング事業

横浜市の元町商店街沿いの好立地テナントを活用



分譲マンション

対象
4階～8階



全戸完売し
引渡し済み

店舗テナント

対象
地下1階～3階



アセットシェアリング

販売終了

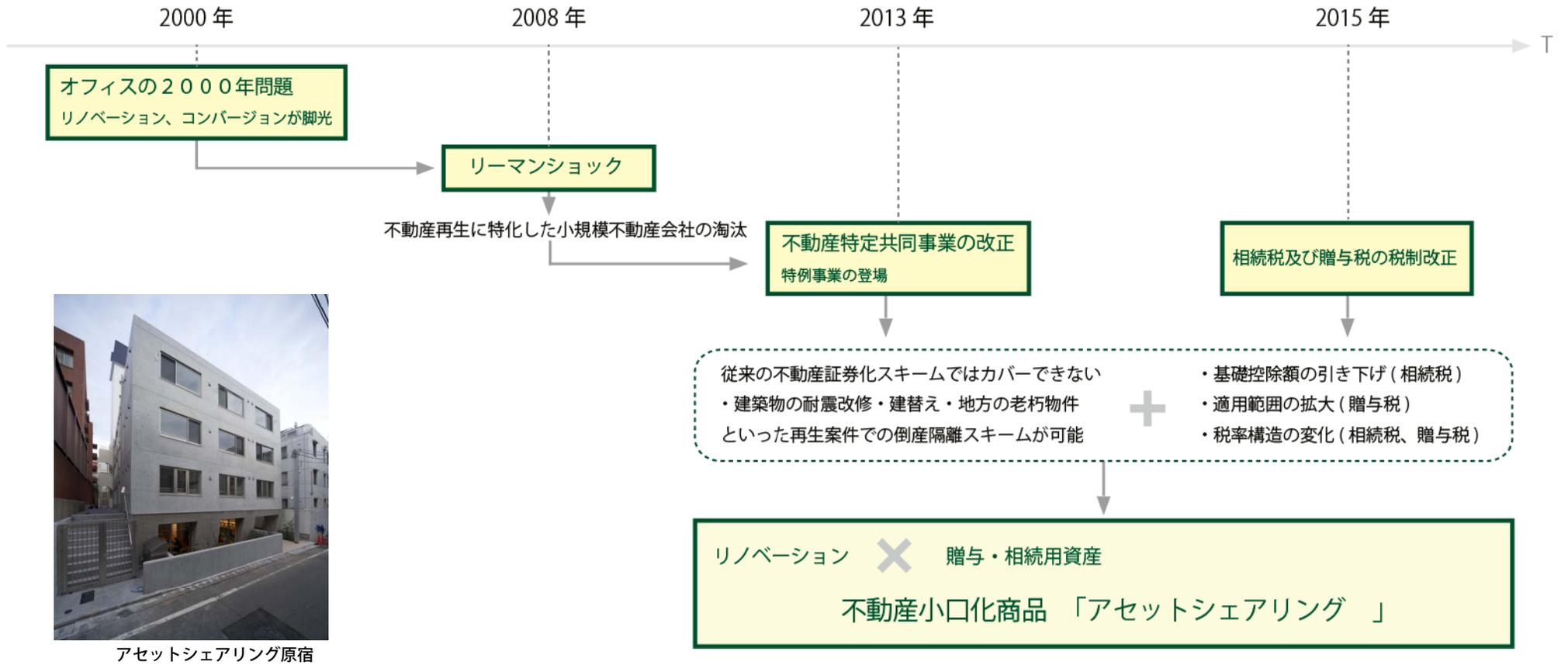
不動産特定共同事業法(通称:不特法)任意組合型の活用により、不動産小口化商品「アセットシェアリング」シリーズの販売を2015年より開始しました。第一弾である「アセットシェアリング原宿」がご好評のうちに完売し、現在、第二弾「アセットシェアリング横浜元町」を販売しております。

- ① 良質な実物不動産を小口で取得可能
- ② 安定的な収益と手間のかからない運営管理
- ③ 贈与・相続資産として活用可能な長期運用資産

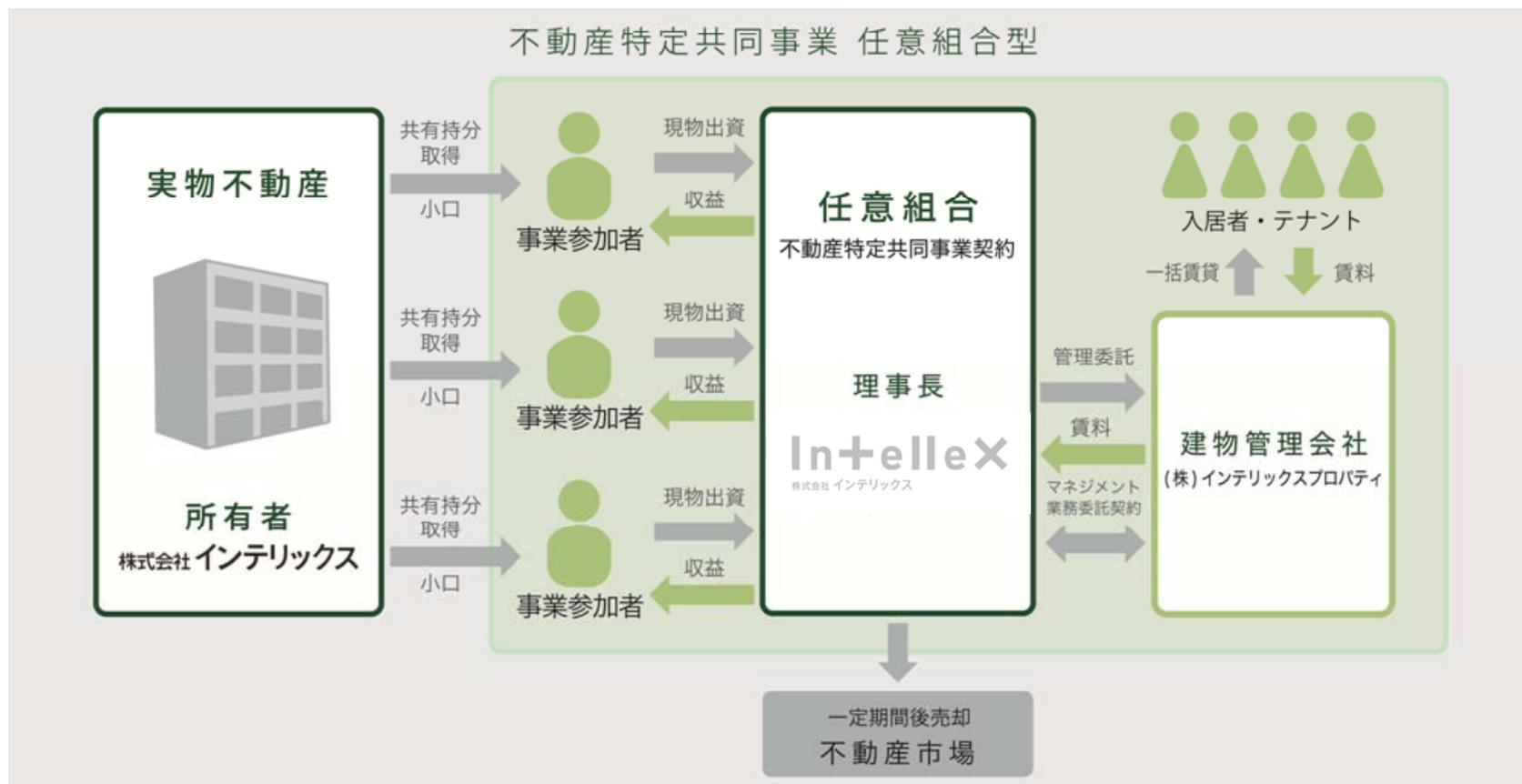
1. 新築マンションの開発、中古1棟建物の再販も積極的に実施
2. 2015年 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品“アセットシェアリング”を販売開始。

	REIT	アセットシェアリング	実物不動産
投資額	1口数万円～	1口100万円単位 (5口から購入可能)	数千万円～数億円
投資対象	オフィスビル・レジデンス 商業施設・ホテル等のポートフォ リオ	オフィスビル・レジデンス 商業施設・ホテル等の 個別物件	個人の資産額に応じて 1Rやアパート等の 個別物件
レバレッジ	効かない	効かない	効く
金利上昇 リスク	有り	なし	有り
運営・管理	手間要らず	手間要らず	煩わしい
運用報告	有り	有り	なし (自己運営の場合)
流動性	高い	比較的高い	あまり高くない
価格相場	短期的に乱高下	短期的な変動は小さい	短期的な変動は小さい
節税対策	できない	所得税・相続税対策が可能	所得税・相続税対策が可能
確定申告	なし	有り	有り
配当利回り	2～4%	3%台	それぞれ

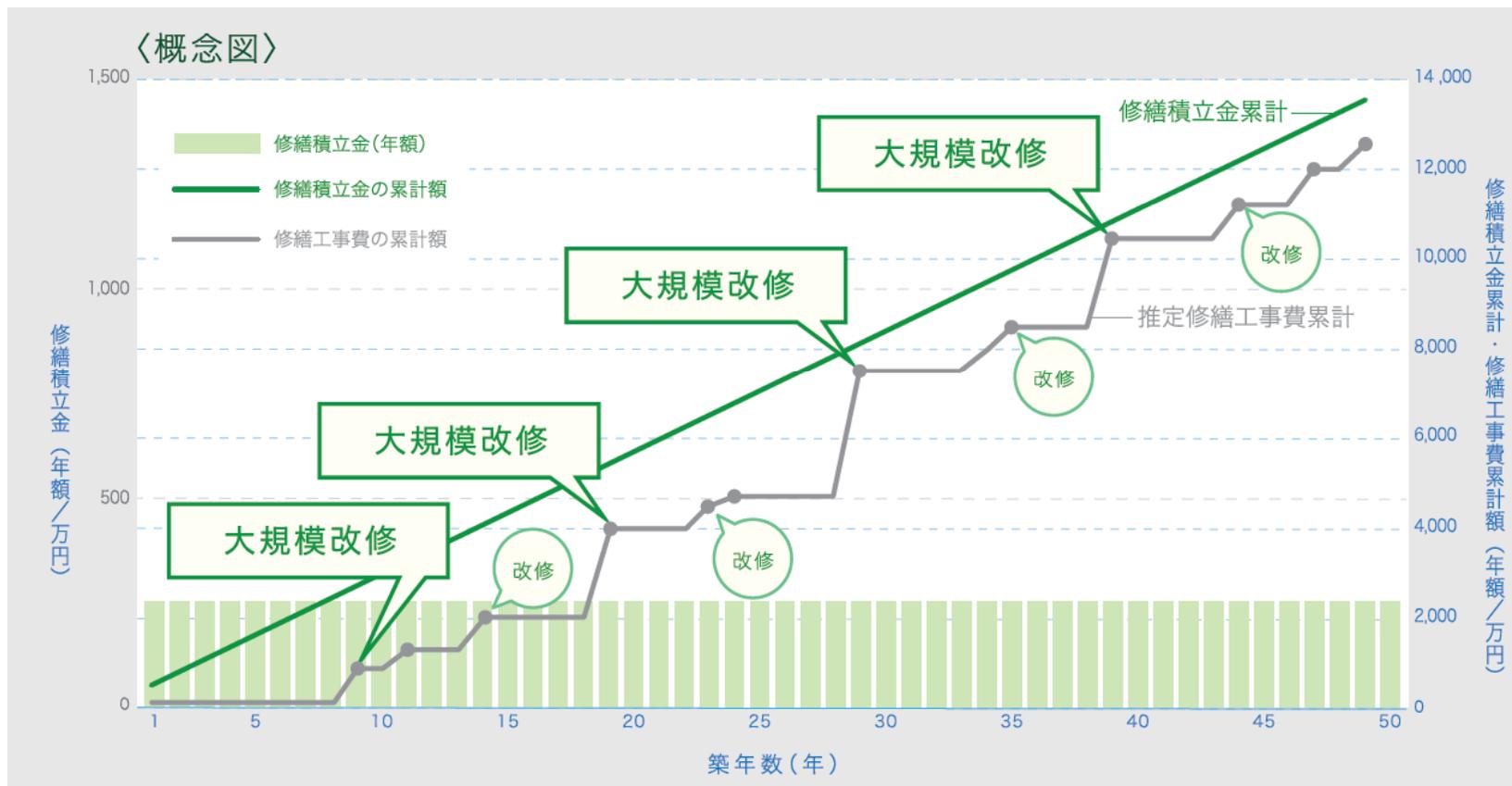
1. 既成の不動産金融商品、実物不動産のそれぞれのメリットを享受



1. 2500兆円にもものぼる我が国の不動産で、既存の不動産証券化スキームを適用できるものは一部
2. 不動産特定共同事業法の改正を契機として、再生案件の証券化/小口化スキームが整備されつつある。
3. 1600兆円に迫る家計金融資産は、高齢者層に偏在。税制改正に伴い世代間の“富の移動”が始まる。



1. 複数の事業参加者が不動産の共有持分を現物出資して任意組合を組成 (現物不動産と同等)
2. 不動産の管理を一括して、建物管理会社・運営会社に委託
3. 収益を事業参加者に分配



※上記概念図はアセットシェアリング原宿の場合の修繕計画です。不動産の特性により、修繕計画期間・内容は異なります。

1. 建物劣化を防ぎ資産価値を保つため、長期修繕計画を設定

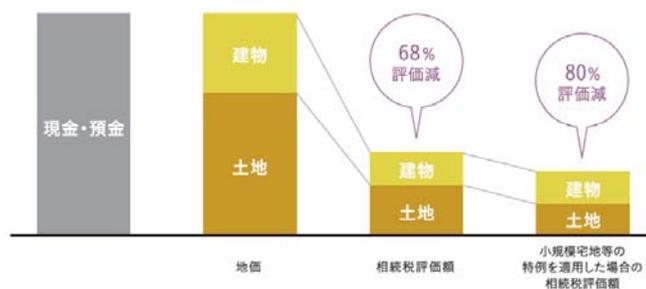
【小口にして分けるイメージ】



1. 遺産分割

小口で分けることが可能なため、生前からの贈与により平等に分けることができます。

【評価の圧縮のイメージ】



2. 評価の圧縮

不動産は時価と評価額の差が大きい。
評価額の圧縮

※評価額の圧縮割合は、物件により異なります。
※2016年10月時点の税制を前提としており、将来税制の変更がなされた場合には、当初予定した効果を得られない可能性があります。

【不動産を資金化するイメージ】



3. 資金対策

小口化商品を必要な分だけ分割して売却することで資金化することが可能。

取組事例1⇒ご紹介

<p>1. 原宿</p> <p>販売終了</p> <p>用途：寄宿舎（シェアハウス）</p>	<p>2. 横浜元町</p> <p>販売終了</p> <p>用途：店舗、共同住宅</p>	<p>3. 新横浜</p> <p>3月中旬、販売開始</p> <p>用途：店舗、事務所</p>	<p>4. 青山</p> <p>3月中旬、販売開始</p> <p>用途：店舗、事務所</p>
← 新築型 →		← 修繕型 →	

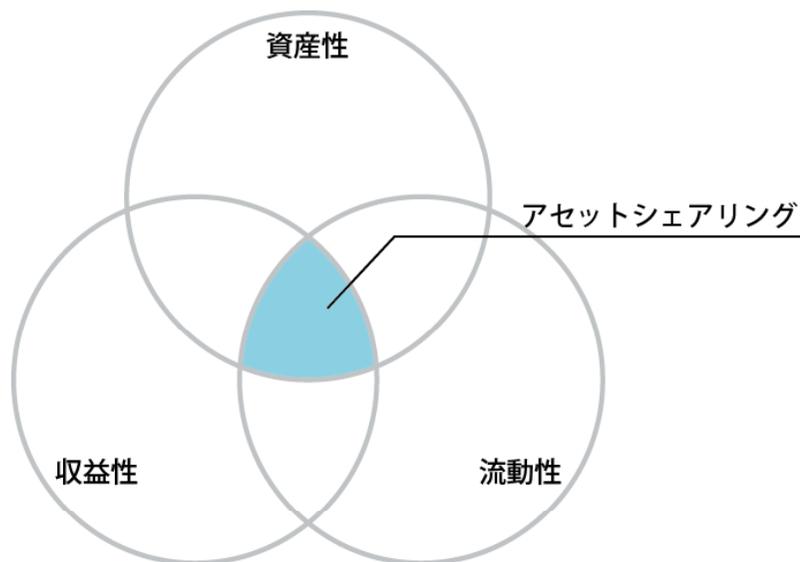
取組事例2⇒ご紹介

取組事例3⇒ご紹介

<p>5. 関内</p> <p>現在、運営開始</p> <p>用途：遊技場</p>	<p>6. 博多</p> <p>現在、施工中</p> <p>用途：ホテル、共同住宅</p>	<p>7. 某地方都市</p> <p>Coming Soon</p>	<p>8. 都内某所</p> <p>Coming Soon</p>
← 再生型 →			

1. 現在、新築案件にて2号案件まで販売を終了。投資家のニーズを把握。
2. 3, 4号案件にて、大規模修繕工事を実施した中古ビルの販売を開始。
3. 5, 6号案件にて、耐震補強、コンバージョン等でバリューアップした再生案件を販売予定

不動産特定共同事業法の活用により、
既成の不動産証券化スキームで信託設定が困難な旧耐震、
違法性が確認できない物件を投資家向けに小口化して販売することが可能。
↓
だからと言って、**違法性、耐震性、メンテナンス性、収益安定性**を欠いた物件をアセットシェアリングとして投資家に売却できない。



資産性

= 建物の立地、違法性、耐震性、メンテナンス性

収益性

= 中長期的な建物の収益の安定性

流動性

= セカンダリーマーケットでの投資家の売買のし易さ。

単体の不動産に関する課題 / 不動産にまつわる仕組み、制度に関する課題

リノベーションという技術を利用した既存建物の活用が広がり、投資が投資を呼ぶ“富の上に富を築く、ストック型の社会”を官民が連携して実現することはできないのでしょうか？