

個人向け(BtoC)不動産小口化商品と 法人向け(BtoB)不動産証券化投資商品

2022年3月8日

東京建物不動産販売株式会社
投資商品開発部

東京建物グループの開発事業及び投資家向け事業プロダクト

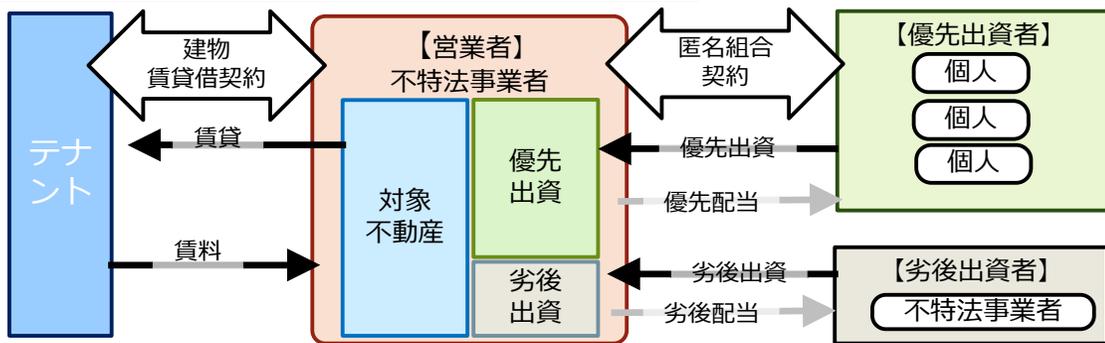
事業の種類	分譲住宅	オフィス	賃貸住宅	都市型商業	郊外型商業	ホテル	ロジ	リゾート	駐車場	底地等
新規開発	東京建物	東京建物	東京建物	東京建物	東京建物	東京建物	東京建物	東京建物	日本パーキング	-
バリューアッド型投資	-	東京建物	日本パーキング	東京建物						
		TTRES	TTRES							
小口化商品対象有無	-	○	○	○	△	△	△	△	△	○

※東京建物不動産販売 = Tokyo Tatemono Real Estate Sales = TTRES

- ・東京建物グループとしては「インベスト」、「インベストプラス」という不動産特定共同事業法1号匿名組合型の商品を開発しかつて販売している。主な目的として金融危機の時の資金調達手段の一つとしての側面の利用であった（他に住友不動産の「サーフ」、「リーフ」等があった）
- ・現在も東京建物においてB to Cの商品として機関投資家向けに細々と商品は供給している。
- ・東京建物不動産販売【TTRES】としては不動産特定共同事業法の2号、3号、4号免許は保有、1号免許につき当局と取得に関する申請調整中であり直に取得予定。
- ・金融商品取引法のライセンスとして、第二種金融商品取引業免許と投資助言・代理免許を保有。
- ・この10年余の間についてTTRESにおいてゼロではないものの投資マネジメントビジネスを積極的に展開をしてきていない状況。
- ・不動産の特性をもった商品（1号任意組合型・信託受益権の小口化）に対するニーズの幅及び厚みが依然と比べて大幅に増大している状況。
- ・一方で不特法の改正を機にクラウドファンディング型商品（1号匿名組合型・3号特例事業型）のニーズも同じく増大している状況。
- ・TTRESとしては不特法1号及び3号事業・信託受益権の小口化でのB to Cの商品、及び不特法3号及び金商法助言代理でのB to Bの投資機会商品の開発により東京建物グループとして開発事業及びバリューアッド事業の出口の多様性の確保とビジネス拡大を企図している。
- ・基本的にはここ10数年マーケットの下落基調がない中でのビジネスボリュームが増大してきているので実際の商品開発にはそのポイントにも目配りをする必要があると思われるが・・・開発案件を含めたマーケットでの案件確保が重要な要素となる。

個人向け不動産小口化商品 スキーム毎の特性

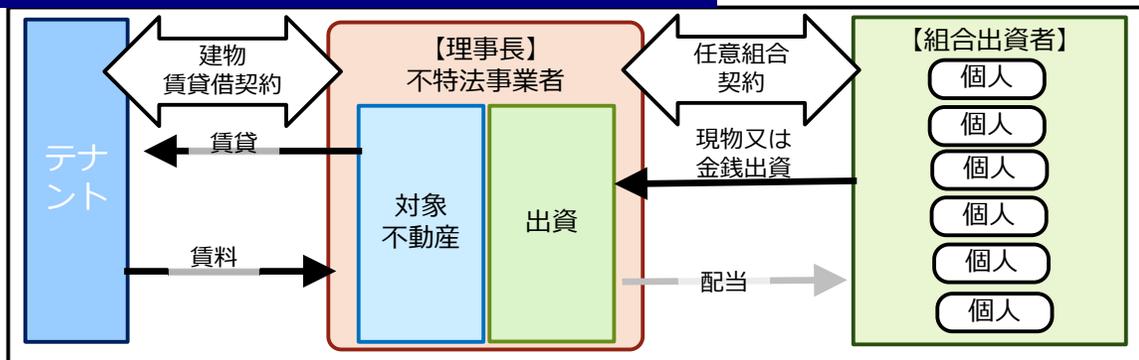
■不動産特定共同事業 1号匿名組合理型



資金調達手段として → 東京建物：インベスト、住友不動産：サーフ・リーフ
不動産クラウドファンディング → クリアル、マリオン、GAテクノロジーズ

特徴	事業者	個人投資家
長所	<ul style="list-style-type: none"> 金商法の適用を受けない 電子取引の場合対面での顧客対応が不要 平成27年の改正で小規模での事業も可能 	<ul style="list-style-type: none"> 価格変動リスクが小さい (優先劣後構造の場合) 金融商品と比べて高利回り
短所	<ul style="list-style-type: none"> オフバランスができない 劣後出資が必要 (無しの場合もある) 出口までリスクオフができない 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資では低めの利回り (優先劣後構造の場合) 資産承継メリット無し

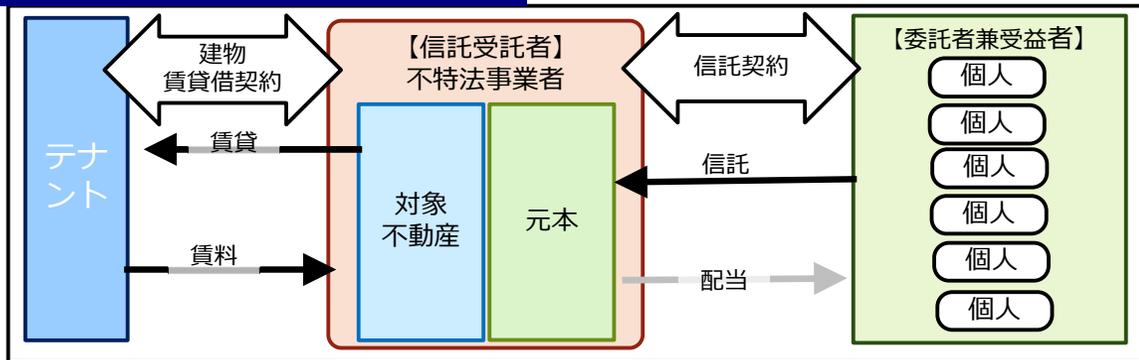
■不動産特定共同事業 1号任意組合理型



青山財産ネットワークス、エーディーワークス、コスモスイニシア、ボルテックス
東急リバブル、インテリックス、シマダアセット、サンフロンティア不動産など

特徴	事業者	個人投資家
長所	<ul style="list-style-type: none"> 金商法の適用を受けない オフバランス可能 利回り低めの設定が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 資産承継メリット有(相続税評価) 金融商品と比べて高利回り
短所	<ul style="list-style-type: none"> 多数の個人に契約行為が必要 (労力大) 組合が組成できないとリスク (全口売却) 	<ul style="list-style-type: none"> 価格変動リスク有

■信託受益権小口化スキーム

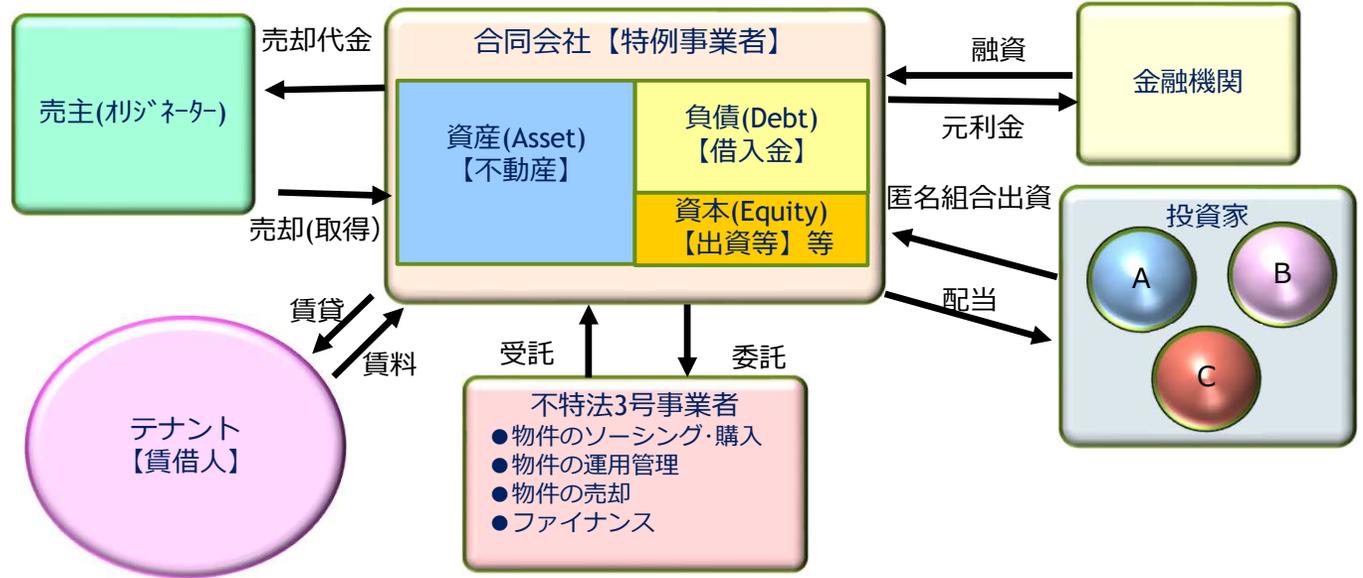


F P G、三菱UFJ信託、みずほ信託、ボルテックス、大和証券、SBIマネープラザ
など

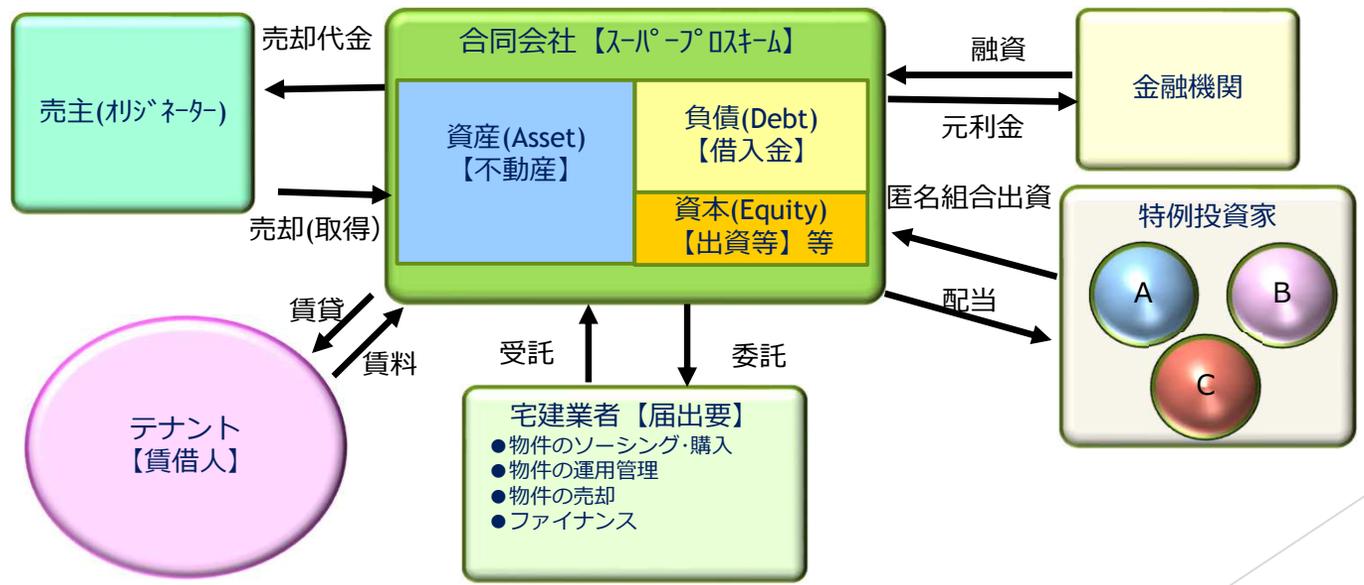
特徴	事業者	個人投資家
長所	<ul style="list-style-type: none"> シンプルなオフバランス構造 顧客管理が容易 	<ul style="list-style-type: none"> 資産承継メリット有(相続税評価) 不動産流通税の最小化 税務的安定性 (不動産と同等)
短所	<ul style="list-style-type: none"> 信託銀行との共同事業 (コストがかかる) 収益機会のシェアが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 価格変動リスク有

法人向け不動産投資証券化商品 スキームの概要

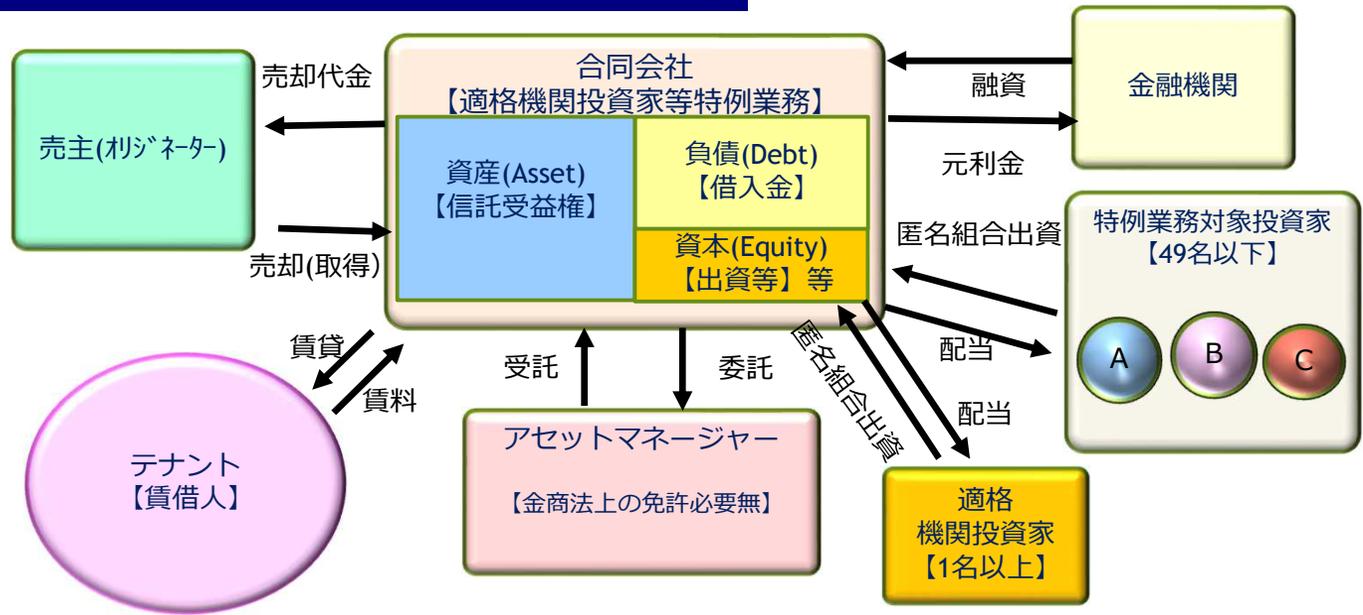
■不動産特定共同事業 3号特例事業



■不動産特定共同事業 1号特例投資家事業(スーパープロスキーム)



■ 私募ファンド【適格機関投資家等特例業務スキーム】



■ 私募ファンド【GKT Kスキーム】

