

少ない元手ではじめられる「不動産小口化商品」とはどのようなもの？ 相続対策するなら「任意組合型」を選ぶべきこれだけの理由



不動産投資は高額な初期投資が必要とされることが多いため、手を出すのが難しいと感じている人もいます。そんななか、少額からでも不動産に投資できる「不動産小口化商品」が注目を集めています。不動産の所有権を複数の投資家に分け、賃料収入を分配する仕組みです。さらに、賃貸物件の管理業務は専門の事業者へ委託されるため、投資家は手間をかけずに安定的な収益を得ることができます。不動産小口化商品についての特徴、他の不動産投資との違い、そして税制面でのメリットを詳しく解説します。

目次

- ・[不動産小口化商品とは？](#)
- ・[一般的な区分所有や不動産投資信託（REIT）との違い](#)
- ・[「任意組合型」のなかにも2種類ある…大きな違いは？](#)
- ・[「匿名組合型」では、相続税の節税メリットが得られないワケ](#)
- ・[相続対策を考えるなら「任意組合型」不動産小口化商品の検討を](#)

不動産小口化商品とは？

本来、賃料収入を目当てに不動産へ投資する際には、相応の元手が必要になります。したがって、まとまったお金を工面できる資金力や、多額の融資を引き出せる信用力が求められるということです。

その点、不動産小口化商品はその名称からも想像できるように、不動産の所有権を小口化して複数の投資家に販売するものです。投資家は自分の購入口数（出資額）に応じて、投資対象となっている賃貸物件から得られた家賃収入などの分配を受けられます。

小口化されているので100万円といった金額から購入でき、より幅広い層の投資家が不動産に投資できます。また、賃貸物件の管理業務は不動産小口化商品を組成した事業者などの賃貸経営のプロに委ねられるので、投資家自らが手を煩わせることはありません。

また、資金力や信用力に不安のない資産家にとっても、不動産小口化商品は魅力的な存在だといえるでしょう。なぜなら、複数の物件に投資資金を分散してリスクをヘッジ（軽減）できますし、将来的に相続が発生した際にも分け与えやすいからです。



不動産小口化商品である「ラヴィエール目黒不動前」外観

一般的な区分所有や不動産投資信託（REIT）との違い

一棟マンションや一棟アパートと比べて、予算面で手が届きやすい存在といえば、区分所有マンションも該当するでしょう。しかし、区分所有マンションは空室が発生すると、次の入居者が見つかるまで家賃収入が途絶えることになります。

一棟ものの場合、購入するにはそれなりの元手がかかるものの、全室において退去が発生しない限り、家賃収入は得られます。しかも、人気エリアにある好立地の物件なら、空室が出てもすぐに埋まりやすく、安定的な賃貸経営を期待できます。

そういった優良物件の所有権を分割販売している不動産小口化商品なら、一棟ものに投資する予算がなくても、区分所有のケースと比べて比較的安く空室リスクを抑えられ、安定的な分配金を享受できるということです。

金銭的なハードルが低い、管理業務は事業者が行う、という点では東京証券取引所に上場しているREIT（リート＝不動産投資信託）も不動産小口化商品と同様です。REITはオフィスビルやホテル、商業施設、居住用マンション、物流施設、介護施設などの不動産物件を所有し、そこから得られる賃貸収入を分配金として投資家に還元する商品です。

他方、特定の物件を扱わないという意味では、REITは不動産小口化商品と大きく異なっていますが、一番の違いは相続税負担を軽減できるかどうかです。

「任意組合型」と呼ばれるタイプの不動産小口化商品は相続税負担を軽減することが可能ですが、REITではそのようなメリットが得られません【図表1】

特徴	REIT	不動産小口化商品
出資単位	少額から (例：1口数千円～)	少額から (例：100万円～)
管理業務 (共通点)	事業者（REIT運営者）が行う	事業者（運営会社）または 事業者が委託した管理会社が行う
投資対象	多種多様な不動産 (オフィス、商業施設、マンションなど)	特定の不動産 (例：賃貸マンション)
税制面のメリット (相違点)	なし	あり（任意組合型）

【図表1】 REITと不動産小口化商品の比較

「任意組合理型」のなかにも2種類ある…大きな違いは？

不動産小口化商品は、「①任意組合理型、②匿名組合理型、③賃貸型」といった3つのタイプに分類できます【図表2】。もっとも、③は事業者が経営破綻した場合に投資家が負うリスクが高いことから、ほとんど現存していないのが実情です。

「任意組合理型」では投資家全員と事業者が任意組合契約を結び、その内容に従って共同で事業を進める方式になっています。任意組合契約は民法によって定められた約束事で、複数の人たちにより団体（任意組合）を結成し、共同出資で事業を営むことに関する取り決めです。

商品タイプ	出資方法	相続税軽減効果	運営方法
任意組合理型	現物出資型 金銭出資型	あり	事業者が運営
匿名組合理型	金銭出資型	なし	事業者が運営
賃貸型	金銭出資型	あり	事業者が運営

【図表2】 不動産小口化商品の種類と特徴

「任意組合理型」の不動産小口化商品では、事業者が選んだ不動産に対して投資家が共同で出資します。その出資方法には、「現物出資型」と「金銭出資型」といった2つのパターンがあり、各々の不動産小口化商品ごとにあらかじめ定められています【図表3】。

出資方法	権利	投資家による登記	税制上の扱い
現物出資型	投資家が不動産の共有持分を取得	必要 (費用がかかる)	どちらも投資家が不動産を直接保有しているケースと同様に扱われる
金銭出資型	投資家が組合に金銭を出資し、組合の共有財産として取得	不要	

【図表3】 現物出資型と金銭出資型の比較

不動産は相続税や贈与税を計算する際の評価額が現金・預金や有価証券などよりも低くなり、その分だけ税負担が軽減されるうえ、他人に貸し出しているとさらに評価額が低くなります。「任意組合理型」の不動産小口化商品にもこうした税制が適用されることから、相続税の節税効果を期待できるのです。

「匿名組合理型」では、相続税の節税メリットが得られないワケ

一方、「匿名組合理型」と呼ばれるタイプの不動産小口化商品では、各投資家が事業者と匿名組合契約をそれぞれ結び、投資家が事業者に出資を行います。事業者は投資家から集めた出資金を元手に不動産を購入し、賃料収入を配当として投資家に分配します。

匿名組合契約は商法によって定められた約束事で、投資家が事業者に出資し、その見返りに事業収益の分配を受けるという取り決めです。「匿名組合理型」の不動産小口化商品では事業者が不動産の所有者となるため、個々の投資家の氏名が登記されることはありません。

物件の運営・管理を事業者に一任しながら、家賃収入の分配を受けられる点は「任意組合理型」と共通しています。しかし、先に述べたように「匿名組合理型」で投資している賃貸物件の所有者は事業者であることから、投資家が出資したのはあくまで金銭であるというのが税制上の解釈で、「任意組合理型」のような相続税の軽減効果は得られません。

分配金については、不動産所得とみなされる「任意組合理型」とは異なり、「匿名組合理型」の場合は雑所得として扱われ、他の所得との損益通算は認められていません【図表4】。一方、不動産所得の損失は給与所得などの他の所得と損益通算できますが、2005年度税制改正により、任意組合理型の不動産小口化商品による損失は他の所得と損益通算できなくなりました。2006年以降の各年分の不動産所得の計算上、組合事業から生じた不動産所得の損失金額についてはなかったものとみなされ、他の所得との損益通算はできなくなったのです。

商品タイプ	不動産の所有者	収入の扱い	相続税軽減効果
任意組合理型	投資家	不動産所得 (損益通算不可)	あり
匿名組合理型	事業者	雑所得 (損益通算不可)	なし

【図表4】 任意組合理型と匿名組合理型の比較

続対策を考えるなら「任意組合型」不動産小口化商品の検討を

ここまでの話をまとめると、「任意組合型」と呼ばれるタイプの不動産小口化商品は、通常の不動産と同様の税制が適用され、相続税負担を軽減できるのが大きなメリットです。小口化されているので複数の相続人の間で分けやすく、そういった観点からも相続対策に活用しやすいといえるでしょう。



ラヴィエール目黒不動前の廊下風景

ただし、出資方法が「現物出資型」の場合は注意が必要です。投資家が共有持ち分を購入して任意組合に現物を出資する方式になっているため、自分の氏名が登記されるとともに、登記費用がかかってくるからです。その点、「金銭出資型」では投資家の氏名が登記されず、その費用も発生しません。

「任意組合型」の不動産小口化商品では、1口＝100万円～、運用期間＝10年以上といった条件で設定されるケースが主流となっています。1棟ものを購入する予算はないという人はもちろん、安定的なインカムゲイン（賃料収入に基づく分配金）を享受しながら、先々では相続対策にも活用したいと考えている人にも有力な選択肢となってくるでしょう。

■筆者 大西洋平（ジャーナリスト）

出版社勤務などを経て1995年に独立。フリーのジャーナリストとして「AERA」「週刊ダイヤモンド」、「プレジデント」などに寄稿。識者・著名人や上場企業トップのインタビューも多数手掛ける一方、不動産関連書籍の執筆にも多数携わり、幅広い領域で取材活動を行っている。

ご紹介

不動産小口化商品

eLShare

エルシェア

eLShare(エルシェア)とは「excellens/卓越した」と「Lectus/選ばれた」というラテン語に由来するブランド名です。「卓越した選ばれたもの」という優れた特別な価値のある商品を資産運用の選択肢の一つとして投資家の皆様に提供させていただきたいという想いを込めてつくられた商品です。

資産性の高い、エールが開発した都心の新築一棟マンションの所有権を1口100万円に小口化した不動産特定共同事業法に基づく任意組合理型（金銭出資）の投資商品です。

特徴

1.相続対策ができる

節税メリットがあり、口数で分割して相続できるので手続きも簡単です。

2.少額から始められる

1口100万円から投資が可能のため、初心者にも始めやすい投資です。

3.安定収入が見込める

都心の新築一棟マンションであり、将来的にも安定した分配金を受け取れます。

共有持分に応じて分割するため、一部に空室が生じても分配金はなりません。

4.運営や管理の手間が少ない

株式会社エールが責任をもって管理運営します。