



「シニア向けだった『みんなで大家さん』ですが、最近では20代、30代の方の投資・運用も増えています」

なりって考えちゃう原因。
池 もう一つは、家賃収入です。物件に入ったテナントさんや、業者さんに家賃をいただいて、それを分配する方法。我々の「みんなで大家さん」シリーズはこちらです。
真鍋 みんなで一つの物件の大家さんになって、その家賃をみんなで分けましょう、ということですか？
池 はい。一口100万円からになります。
真鍋 わかりやすっ！(笑) しかも、不動産投資で100万円からって、すごくお安いですね。
池 そうですね。中には5口、10口と投資される方もいらっしゃるんですが、不動産投資がはじめての方にも安心、簡単に運用ができるように1口100万円を広めたたいのです。
真鍋 みんなで100万円ずつ出し合えば、大きな物件でも投資で

きますもんね。
池 しかし、100万円は100万円です。不動産投資で100万円といえ、容易かも知れませんが他の金融商品に比べたら気軽に、安いでしょ、とは言えません。
真鍋 たしかに。株やFXなら、5万、10万から始められますもんね。でも、他の金融商品にはないメリットがあるのでは？
池 失礼ですが、真鍋さんは賃貸マンションに住まれたことは？
真鍋 ずっと賃貸です。
池 家賃が急に下がったり上がったりしたことは？
真鍋 急にはないですね。
池 そうですよ。絶対とは言いませんが、極端には変動しにくいという利点を使った商品がこの「みんなで大家さん」シリーズなんです。
真鍋 なるほど。安心感があり

「みんなで大家さん4号」
安定を握る鍵は
厳しいテナント選び
真鍋 「みんなで大家さん」で投資

ますね。比較的安定しているんだよ。とは逆に、他の金融商品と比べてここはリスクかなっていう点は何でしょう？
池 入っていたテナントが抜けてしまったり、物件自体が天災などで崩壊してしまったり、一時的には分配できなくなってしまう。
真鍋 あくまで家賃収入を分配するという商品でももんね。ちなみに、分配っていつ行なわれるんですか？
池 分配は2か月に1回、奇数月です。こちらの商品は当初、シニア層を対象としたものであったので、奇数月に配当があれば、毎月安定した収益を得られます、というコンセプトなんです。
真鍋 うわ、シニアの方にとってそれはうれしいですね。しかも、私ちょっと驚いてしまったのですが、想定分配率が6%！
池 はい。「みんなで大家さん」は今回で4号となりますが、隔月の分配率も、満期での出資金償還についても、現在のところ想定通りとなっております。
真鍋 じゃあ、一口投資していたとすると、3年間で想定18万円(税引き前)が分配となり、満期になれば元本の100万円も償還される予定なんですね。そりゃあ得たわ！
池 そうですね、おかげさまで。

「みんなで大家さん4号」
安定を握る鍵は
厳しいテナント選び
真鍋 「みんなで大家さん」で投資

する物件って、どんなものなんですか？
池 これまではホームセンターやホテルなど。今回の4号では、北海道の倉庫を運用していきます。お米など、生活に不可欠な日用品を扱う倉庫です。
真鍋 不動産投資というと、マンションなどを思い浮かべますけどね。
池 そうですよ。想定利回りの6%が維持できるよう、当社としては、テナントさんの選定にも力を注ぎます。途中でテナントさんに抜けられてしまった、ということがないように心掛けております。
真鍋 なるほど。
池 お客様も、最終的に「このテナントであれば安心だろう」とご判断されます。いくら数字が良くても、安心できなければ投資したくないですよ。
真鍋 運用期間は3年間なんですね。これだけ安定した商品ならもっと運用していたい、と思ってしまうそう。
池 5年、10年と、その利回りを維持できれば良いのですが、その保証はありません。ですのできちんと見直しをしていきましょうね、と**真鍋** 最初は調子が良かったのに、5年目くらいからアナウンスもなしに利回りが減ってる！となればショックですもんね。
池 おかげさまで、「みんなで大家さん1号」という商品は、平成22年8月で満期を迎えました。対象である不動産の家賃も下がっていないので、8割から9割の方には、引

まなべの編集後記
 運命の出会いをしてしまいましたね…。正直、まさか自分がこんなに不動産に興味を持つとは…。パンフレットをじっくり読ませていただきました!!池さん、ありがとうございました!

衣装協力/ワンピース SmackyGlam(SANYO SHOKAI) ピアス scartissue



3回 新しい不動産ファンドのカタチを発見!
真鍋
 あなたの投資生活にかなり役立つ
真鍋かをりのマネートーク
 今回のお相手
 都市総研インベストファンド株式会社 取締役 **池 和史**氏

資産運用の中でも「一般の人が手を出しにくい」というイメージがある不動産投資。投資するにも大きな額のお金が必要だし、このご時世、物件の価格だっただんどん下がっていく一方なんて話も耳にする。やっぱり「不動産投資」と「安定・安心」はなかなか結びつかないものなんだ…。私には一生縁のないものかも…。と考えていたのが大間違い! 不動産投資、今スグゴク気になってます(笑)。

「他の金融商品のように、「今日はどうかな?大丈夫かな?」ってハラハラなくていいのも魅力ですよ」



真鍋 不動産ファンドについてお話を伺うのが初めてなので、ちょっと緊張していますが…。よろしくお願ひします。
池 いやいや、こちらこそ、よろしくお願ひします。
真鍋 都市総研インベストファンドさんは、どのような不動産ファンドの事業をなさっているのですか？
池 はい、当社は不動産特定共同事業法に基づき、安定した家賃収入を得ることが出来る不動産を活用し、はじめての方にもわかりやすく、不動産投資ができるように管理・運営を中心としたファンド事業を展開しております。
真鍋 では、不動産のプロ集団なんですね。私みたいな初心者にとっては、とても安心できるポイントです。個人で不動産投資をするのって、すごく勇気がいると思うんです。
池 これまではホームセンターやホテルなど。今回の4号では、北海道の倉庫を運用していきます。お米など、生活に不可欠な日用品を扱う倉庫です。
真鍋 不動産投資というと、マンションなどを思い浮かべますけどね。
池 そうですよ。想定利回りの6%が維持できるよう、当社としては、テナントさんの選定にも力を注ぎます。途中でテナントさんに抜けられてしまった、ということがないように心掛けております。
真鍋 なるほど。
池 お客様も、最終的に「このテナントであれば安心だろう」とご判断されます。いくら数字が良くても、安心できなければ投資したくないですよ。
真鍋 運用期間は3年間なんですね。これだけ安定した商品ならもっと運用していたい、と思ってしまうそう。
池 5年、10年と、その利回りを維持できれば良いのですが、その保証はありません。ですのできちんと見直しをしていきましょうね、と**真鍋** 最初は調子が良かったのに、5年目くらいからアナウンスもなしに利回りが減ってる!となればショックですもんね。
池 おかげさまで、「みんなで大家さん1号」という商品は、平成22年8月で満期を迎えました。対象である不動産の家賃も下がっていないので、8割から9割の方には、引

不動産投資は高額でしかできないとか、こわいとか、危ないとか一般の方のイメージはそうですよ。ですから、そのイメージを払拭できるような、どなたにとってもわかりやすく簡単に、というのが当社の絶対的なテーマなんです。
2か月に1回の分配で
年金代わりの安定収益に
真鍋 この「みんなで大家さん4号」というのが、御社の主力商品ですね。
池 はい。不動産ファンドには大きく分けて二つの形態があります。一つは、キャピタルゲインと呼ばれるもの。これは例えば10億のマンションを13億で売って、値上がり益で儲けましょうというものです。
真鍋 ああ!それです!なんか不動産ってバブリーなイメージだよ

引き続き運用していただけています。
真鍋 そりゃそうですよ。やめたくない、やめたくない。しかも! 「みんなで大家さん4号」の満期って、平成25年5月31日なんですね! 私の誕生日!! 運命かも!!
池 まだ間に合いますよ(笑)。
真鍋 お話を伺う前と後、不動産投資に対しての意識がまったく違います。正直、すごく興味を持っしまいました。
池 こわい、危ないっていうイメージもありませんが、きちんとリスクを踏まえて投資を行なっていただければ、一つの運用手段としてお役に立てていただけると幸いです。
真鍋 そうですね。平成25年の5月31日、私ニマリしてるかもしれないですね!!