

◎ デイアライフ、SBI系と不動産小口化
― マンション受益権、富裕層などに販売

投資用マンション開発のデイア・ライフは、SBI系で金融商品を取り扱う店舗を全国展開するSBIマネープラザ(東京・港区、太田智彦社長)と共同で、信託法に基づく不動産小口信託受益権を活用した相続ファンドの組成に向けて業務提携を結んだ。デイア・ライフが投資用マンションをSPCに売却し、SPCが持つ信託受益権を小口化したうえで、SBIマネープラザが富裕層など個人投資家に販売する枠組み。デイア・ライフとしては、不動産特定共同事業法や金融商品取引法の認可などを自社で取得しなくても、不動産の小口化に参入でき、富裕層などへの販売チャンネルを開拓できる。

信託受益権の小口化は少額投資でも不動産運用による安定的な収入を確保できるのがメリット。加えて、不特法商品と同様、実物不動産の取得と課税上の取り扱いが同じであるため、小規模宅地特例などを適用できれば相続税の大幅な圧縮が可能とされ、個人投資家に人気が出てきている。ただ不動産会社だけで事業化しようとする、認可に時間がかかったり、販売ルートを一から開拓したりするなどのハードルもある。そこで既に金融商品仲介業などを行っているSBIと手を組み、参入に向けた課題をクリアした。

対象の物件は、地方の個人投資家にも認知されやすい東京都心など投資用マンションが候補。規模は5億〜15億円のイメージ。物件に応じて条件は異なるが、一口100万〜1000万円程度、期間は10年程度とみられる。SBIは3月に1棟マンションの信託受益権小口化の私募取り扱いを初めて実施し、その際の配当利回りは3%程度を見込んでいた。