

注目集める不動産小口化投資

現物不動産の所有権を小口化した商品に、比較的小額で投資できる不動産特定共同事業（FTK）が注目を集めている。新たにFTKに参入する京阪電鉄不動産の小川頼人取締役戦略室部長と、ファイナンシャルプランナーの北野琴奈さんがFTKのメリットや魅力、従来の不動産投資との違いなどを語り合った。



ファイナンシャルプランナー
北野 琴奈氏

型」と「匿名組合型」がありま
すね。当社のFTKは任意組合
型ですが、その違いと特徴は
でしょうか。

北野 匿名組合型とは投資家
と事業者が民法上の匿名組合契
約に基づいて、出資を行う商品
で、少額（一口数万円）から始
められます。実態として現物不
動産の所有権を取得するわけ
ではないので、不動産取得税も不
要です。

一方の任意組合型は複数の投
資家が出資（一口100万円程
度）して組合員となり、不動産
特定共同事業者が運営する任意
組合を通じて不動産の所有権の
小口を購入し、賃料などの収益
を口数に応じて分配する仕組み
です。任意組合型は現物不動産

するのと同じですが、法律上は
投資信託のひとつです。投資法
人は証券取引所に上場されてい
ますので、株式と同じように価
格は変動します。投資家は株式
市場でいつでも売買できる特徴
があります。

小川 京阪グループの不動産
部門である当社は沿線を中心に
住宅地開発やマンション分譲な
ど様々な事業を手掛けてきまし
たが、新たな事業を検討する中
で、浮上してきたのが不動産特
定共同事業だったんです。調査
してみると、不動産投資への多
様なニーズがあり、不動産投資
を気軽に始めたいとの声も多い
ことが分かりました。

先行する同業他社は東京中心
の展開がほとんどでしたので、
私ども関西を基盤とする不動産
会社として、まずは関西で事業
を始めることを決めました。こ
のFTKは運用期間が長い商品
ですので、この事業を通して、
お客様との接点を増やし、当社
をより身近に感じていただけれ
ば成功だと思っています。新た
な京阪ファン獲得につながるこ
とを期待しています。

北野 京阪沿線には京都や彦
賀湖など魅力的なエリアも多い
ですから、投資家の関心も高い
のではないのでしょうか。ぜひと
も成功していただきたいですね。

小川 このFTKは専門家が
ら見て、投資家にとってどんな
メリットがあるでしょうか。

北野 マンションなど実物を
購入すると数千万円単位の
の高額になります。不動産が小
口化されることで少額から所有
でき、複数持つことで分散投資
が可能になります。また実物に
比べ、管理などの手間がかかり
ません。REITのように上場し
ているわけではないので、価格
の変動が小さいのもメリットと
いえそうです。

分散投資に有効なFTK 幅広いアセットで全国展開

第1弾商品は西宮北口

小川 厳選した物件に投資し
ていただき、当社が業務執行組
合として管理・運営を行います
ので、出資者の皆さんには煩わ
しい手間をお掛けいたしません。
その他にも少額での不動産投資
といえども相続の面でもメリッ
トを享受できます。

そこで当社として、第1弾商
品を兵庫県西宮市の阪急西宮北
口エリアにあるマンションに決
定し、本日より募集することに
しました。関西でも人気の高い
エリアだけに、投資ニーズに十
分応えられる物件だと思ってい
ます。分配金利回りは4%程度
に設定しています。

北野 関西ではまだFTK手
法の物件は少ないという中で、
分散投資を考えている人のうち
関西エリアに持ちたいと望んで
いる方は多いと思います。東京
でも実質利回りの高い中古物件
があり、投資用として人気があ
ります。

京阪の不動産小口化商品の特徴

- 1 投資額**
1口100万円単位（3口）以上
少額で投資することが可能に。
- 2 管理・運営**
管理・運営の手間は
京阪電鉄不動産にお任せ。
- 3 空室リスク**
一部空室になった場合でも
リスクを分散できます。
- 4 物件選び**
経験豊富な
京阪電鉄不動産が厳選。

※任意組合において、対象不動産を途中で追加、変更することは予定していません。

広告

企画・制作＝日本経済新聞社コンテンツユニット



京阪の不動産小口化商品



不動産投資がきつと、もっと身近になる小口化商品。
京阪電鉄不動産で、あなたもはじめてみませんか。

いよいよ本日11月12日募集スタート！

第一弾商品

京阪の不動産小口化商品



西宮北口



※掲載の写真は、2021年8月に撮影したものです。現況と異なる場合は現況が優先となります。

＜募集概要＞

出資単位※1		募集総額／募集総口数※2	
1口	100万円 単位	最低出資金額／ 300万円（3口）以上	6億9000万円／690口
募集期間※3		分配金支払月	運用期間※4
2021年 11月12日（金）	2022年 2月18日（金）	2月（年1回）	10年間
		組合組成立予定日※5	
		2022年 3月1日	

※1：最高出資金額は募集総口数の2分の1を上限といたします。※2：募集総口数に達した場合、お申込みのご希望口数に沿えない場合がございます。お申込み多数の場合は、先着順受付とします。※3：募集総口数に達し次第、募集を終了する場合があります。※4：不動産市況に応じて運用期間を延長する場合があります。（最大5年間）※5：お申し込み状況により、組合組成立予定日が前後する場合があります。

【注意事項】■契約の種別／不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）■京阪電鉄不動産の関与態様／不動産特定共同事業契約（任意組合契約）（以下「本組合」という）の当事者（業務執行組合員）となります。（不動産特定共同事業許可：大阪府知事第17号）■留意事項／本広告は投資家のみならず、参考となる情報を提供する目的で作成されたものであり、不動産特定共同事業契約（任意組合契約）の締結の勧誘を行うものではありません。■以下の①～⑤のリスクにより、本組合の収益が減少することに伴い、本組合における分配金が減少することや、投資家のみならずの出資元本に欠損が生じることがあります。①本組合の業務執行組合員である京阪電鉄不動産・対象不動産の賃借人・業務委託先等の信用状況の変化・倒産により、本組合の収益に悪影響が生じ、これらの結果、本組合における分配金が減少したり、投資家のみならずの出資元本の欠損が生じたりするリスク②対象不動産の管理、対象不動産の修繕工事、対象不動産に係る瑕疵等に基づく賠償、その他本組合に係る費用等の負担に伴う損失等の発生により本組合の収支に悪影響が生じる結果、本組合における分配金が減少したり、投資家のみならずの出資元本の欠損が生じたりするリスク③対象不動産の価格・賃料等の不動産市況の変動により、対象不動産の売却価格に悪影響が生じ、投資家のみならずの出資元本の欠損が生じるリスク④投資家のみならずの本組合の組合員として、本組合の事業の実施によって生ずる損失について、対外的に無限責任を負担することになります。■本広告に記載されるリスクは網羅的なものではありません。投資のリスク等を含め、詳細に関しては、契約成立前交付書面及び不動産特定共同事業契約（任意組合契約）の内容をご確認の上、ご自身の判断でお申し込みください。【物件概要】■名称／フェルティル西宮北口■所在地／兵庫県西宮市大屋町29番13号■交通／阪急神戸線・今津線「西宮北口」駅徒歩9分■権利／所有権■土地面積／1,379.2㎡（公簿）■建物延床面積／2,247.46㎡■構造・規模／鉄筋コンクリート造ルーフィング葺6階建■総戸数／28戸（75.04㎡～75.75㎡・3LDK）■駐車場23台■竣工／1997年9月【商品概要】■募集総額／6億9000万円（消費税込）■募集総口数／690口■出資単位／1口100万円（消費税等込）■最低出資金額／300万円（消費税等込）■想定表面利回り（年間総収入※6÷募集総額）／約6.1％（年間総収入※6は増減があり得るため上記表面利回りは、将来にわたって保証されるものではありません。）■想定分配金利回り（純利益÷募集総額）／約4.1％（純利益は年間総収入※6から公租公課、維持管理費等を差し引いたものです。分配金利回りは将来にわたって保証されるものではありません。）※6：年間総収入は2021年9月時点の月額賃料収入に基づき計算しています。



京阪電鉄不動産株式会社
〒540-6591 大阪市中央区大手前1丁目7番31号
OMMビル15階
不動産特定共同事業許可／大阪府知事第17号

お問合せは
0120-099-565
営業時間／10:00～18:00 定休日／毎週水・日曜・祝日

音声案内に従ってお問い合わせ番号「5」を押してお進み
いただき、「京阪インベストメントチームについて」とお伝
えください。

スマートフォン
からもご覧
いただけます



詳しい情報はこちらから

京阪 KIT

検索