

お金をためる「究極の選択」+ユニーク白物家電+出張術

個人生活を刺激する流行情報誌

日経トレンディ

キャッシュバック競争が復活!?

10

OCTOBER
2015

特別定価
590円

TRENDY

「一括0円スマホ
購入ラストチャンス

どっちが得する? お金の ○と×

円 vs 外貨

米ドル vs ユーロ

日本株 vs 外国株

NISA vs 個人型DC

REIT vs 不動産株

変動金利 vs 固定金利

掛け捨て vs 積み立て

医療保険 vs がん保険

学資保険 vs ジュニアNISA

円安はまだ進む? 株価は上がる? ドルやユーロは?
潮目が変わり、運命の分かれ道! 勝機をつかむ!

“万能調理”オーブンからステイック掃除機、ニオイ洗濯機まで

ユニーク白物家電を実力テスト

“満室”でも安く取れる!

ビジネスホテル予約勝利法

ずるい! 出張術



投資目的なら「融資型」クラウドファンディングが候補

製品開発や事業の運営資金を、ネット上で複数の個人投資家から募るクラウドファンディング。応援資金の対価として商品やサービスを受け取る「購入型」が知られているが、今はより投資色が強いサービス(右表)が注目を集めている。なかでも、期待利回り年5~10%程度の案件がそろう「融資型」は、昨年から参入企業が相次ぐ激戦区だ。



上:購入型の「キャンプファイヤー」。ガジェット商品開発など、多数のプロジェクトを掲載

融資型	事業投資型	株式型
高利回りの案件多	“成功報酬”を期待	今後の成長市場?



①ミュージックセキュリティーズが運営する「セキュリテ」。特典として、出資期間中に地方の名産品などが届く案件もある

②日本クラウド証券は株式型に意欲的だったが、投資家からの預かり金の管理が不適切などとして行政処分を受け、新規募集を停止中



利回りは高金利外債並み! 貸し倒れなどリスクも相応

「融資型」は、クラウドファンディング運営会社が「匿名組合」という集団投資の仕組みを使って個人から資金を集め、貸金業法に基づいて企業などに貸し出す。不動産の転売資金や短期のつなぎ資金など、銀行融資が受けられないケースで活用される。現在の主流は不動産担保付きの案件で、海外の個人債務者に貸すものもある。利回りは年5~10%程度で高金利の外国債券並みに高いが、貸し倒れや運営会社の倒産など、相応のリスクはある。

メリット	中小企業や新興国の個人など、ニッチな案件が多く、期待利回り5~10%程度と比較的高め
デメリット	情報開示のルールが緩く、貸し倒れリスクがある。海外投資案件は為替リスクがあるものも

■銀行の代わりに個人投資家が企業に融資



期待利回りは案件によって異なるが、年5~6%程度が多い。運営会社は2%程度の手数料を上乗せし、信用リスクや期間に応じて不動産会社に7%以上の金利で貸し出す。銀行融資なら数パーセントの金利で済むが、「不動産

投資期間1~2年で、期待利回りは年率5%以上。しかも担保付きで、為替変動リスクもない。そんな、新興国の高金利外国債券をはるかに上回る好条件の投資商品が、実はある。

中小企業や新興国への高金利融資で稼ぐ 年利10%かつ「不動産担保付き」「案件も



新興国向け融資なら年利10%超を狙える

海外への投資案件を専門に扱うのが、クラウドクレジット。欧州の新興国他、ペルーやメキシコの債務者向けファンドを手がけ、期待利回りは10%前後のことが多い。スマートエクイティを運営するAIP証券も、スリランカの案件を用意。



スマートエクイティ

[案件の一例] スリランカ預金ファンド2号(3年満期一括型)

運用期間 3年1ヶ月	投資金額 10万円以上
募集金額 500万円	通貨 ルピー建て
担保 なし	募集期間 9月30日まで

期待利回り
年5%

スリランカの高金利定期に“投資”

投資家の資金をスリランカで中堅のパン・アジア銀行の3年定期預金(現地レートで年8.34%)に預け、約3年後に期待利回り年5%と元本を返す。スリランカルピーは米ドルとほぼ同じ動きをする通貨で、3年後に円安・ドル高に振れていれば、利回りは向上する。



クラウドクレジット

[案件の一例] (為替ヘッジあり) 欧州3ヵ国消費者ローン・ファンド1号(リターン追求型)

運用期間 3年	投資金額 50万円以上
募集金額 5000万円	通貨 円建て
担保 なし	募集期間 9月16日まで

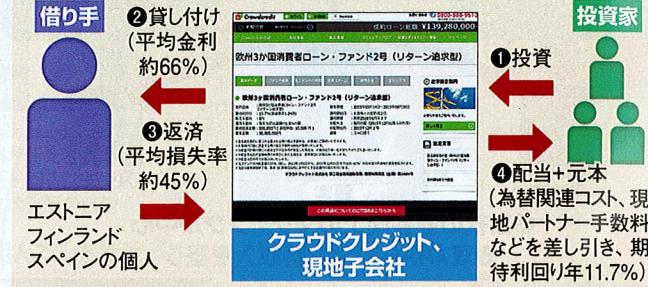
期待利回り
年11.7%

欧州の個人債務者に貸し付け

上の商品では、投資家から募集した資金をエストニア、フィンランド、スペインの個人債務者に平均年利約66%で貸し付け。貸し倒れを約45%と予想し、

その残りから経費を差し引き、投資家に年11.7%の利回りを出す仕組みだ。為替リスクのあるユーロ建て商品もあり、そちらの期待利回りは年13.7%になる。

■欧州での平均貸付金利は60%以上!



社債なら投資先の中身が“丸見え”

AIP証券が運営するスマートエクイティは唯一、少額公募(1000万円以下)の社債を扱う。借り手の企業が投資家に社債を発行し、償還時に元本と利息を戻す。投資する会社の財務情報がある程度開示されるのが利点。

スマートエクイティ

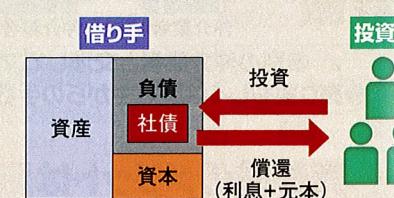
[案件の一例] 酵素サプリボンド(債券)第1回債

運用期間 1年	投資金額 25万円以上
募集金額 1000万円	募集期間 9月18日まで

期待利回り
年6%



①アンフィニプロジェクトの新商品「OBATA式酵素」の販売資金を募集



投資家

投資

資本

資の手がかりとなるのは、物件の大まかなエリヤや不動産評価額、運用期間などだ。今後、不動産市況が悪化して担保物件が評価割れしても、途中解約はできない。そのため、不動産の流动性が高い東京エリヤを優先し、運用期間がより短い案件を選ぶのが無難だ。

新興国向け融資で利回り10%超不動産担保こそないが、より高い利回りを期待できる案件もある。新興国は、不動産担保付き融資を専門に行つクラウドクレジットの商品だ。例えば、エストニア、フィンランドを中心とした欧州3カ国の債務者に融資する案件では、為替リスクをなくしたタイプで、期待利回りが最大で年11.7%に達する。

このケースでは、クラウドクレジットが現地で貸し出す平均金利は約66%。同社の杉山智行社長は、「上限金利が約70%のエストニアなど、消費者金融が発達していない新興国では、日本では想像もつかない高金利でも個人が借りるニーズがある」と話す。とはいっても現地でもハイリスクの債務者に貸すため、同社は約45%の損失率を見込む。つまり期待リターンは21%ほどで、そこから為替関連コストや手数料などを差し引いて、年11.7%の利回りを投資家に戻すもろみだ。「損失率が5%程度上がつても、利回りには影響しない設計」(杉山氏)という。同様の仕組みで、メキシコやペルーの案件(為替リスクありで期待利回り10%前後を予定)も9月初旬から募集する計画だ。

「不動産担保付き」案件が激戦区に

投資元本の安全性が高い不動産担保付きローンに各社が力を注ぐ。特に、昨年以降に参入したラッキーバンク、オーナーズブック、LCレンディングは不動産専門だ。担保物件の不動産評価額のうち、銀行融資分を加えて80~90%程度を上限に融資することが多い。担保物件の価値が大幅下落しなければ、元本は守られる。



- クラウドファンディング
(メザニンローン、2番抵当)
銀行融資
(シニアローン、1番抵当)
- 融資の全額をクラウドファンディングで調達する不動産会社もある



maneo(マネオ)

業界最大手で案件数が多い

月10億円以上の資金を集めている業界の草分けで、案件数が多い。不動産担保付き案件の期待利回りは、5~6%程度。米国の不動産担保付きローン業者に融資する円建てファンド(下例)も強化



[案件の一例] 111ソーシャルレンディングサービス セレクトファンド3号

運用期間 1年8ヶ月	投資金額 9万円以上
募集金額 4005万円	募集期間 終了

期待利回り
年5~7%

AQUSH(アクシュー)

利回りは低いが、保証会社付き

マネオに続き、09年にサービス開始。不動産担保付き案件は、保証会社を入れて投資家のリスクを低減しているが、期待利回りは年2.5%と少ない。SBIと同じく、資金の募集は随時



[案件の一例] AQUSH保証会社不動産担保ローンファンド

運用期間 原則3年	投資金額 5万円以上
募集金額 一	募集期間 随時

期待利回り
年2.5%

SBIソーシャルレンディング

やや低金利だが、信用力は高め

SBIグループの信用力の高さが売り。他社と異なり、不動産担保ローンの貸金業者に融資する仕組みで、期待利回りは低め。資金募集は随時行っており、2週間ごとにファンドが組成される



[案件の一例] SBISL不動産担保ローン事業者ファンド

運用期間 約1年2ヶ月	投資金額 1万円以上
募集金額 一	募集期間 随時

期待利回り
年3~4.3%

ラッキーバンク

年6~10%の高利回り案件中心

昨年12月に開始。首都圏を中心とした不動産担保付き案件のみを扱う。期待利回りが年6~10%と、他社より高いものが目立つ。今後も、開業1周年などの節目で高利回りの案件を扱う計画



[案件の一例] 第42号ローンファンド(東京都内マンションPJ×東京都内オフィスPJ)

運用期間 1年10ヶ月	投資金額 15万円以上
募集金額 7005万円	募集期間 終了

期待利回り
年10%

LCレンディング

商業施設の投資案件がそろう

ジャック上場の不動産会社、ロジコムの100%子会社が7月に開始。主に商業施設に投資し、テナントの賃料収入を元に投資家に分配。利回りは4~6%程度で、運用期間は1~3年



[案件の一例] [不動産担保付]ロジコムセレクトファンド25号 短期型

運用期間 1年	投資金額 4万円以上
募集金額 2925万円	募集期間 9月9日まで

期待利回り
年5.5~5.75%

の転売資金や、短期、少額のつなぎ資金は、銀行融資を受けられない場合がほとんど」(マネオの瀧本憲治社長)という。既存の貸金業者より低金利でもあり、借り手のニーズは旺盛だ。なかでも突出して高利回りの案件があり立つのは、ラッキーバンク。例えば、8月に募集された「第42号ローンファンド 東京都内マンションPJ×東京都内オフィスPJ」は、運用期間1年10ヶ月で期待利回りは年10%だった。これは、総額3億円を