

「一口家主」通信 第31号 平成29年7月16日

【今月号のコンテンツ】

・ご購入いただいたマンションの運用状況
いずれの物件も計画通り順調に運営されています。

・第12号「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室」
募集口数が少ないため、購入ご希望の方は早めにお申し込みください。

新宿というと、繁華で喧噪なイメージがありますが、この物件は新宿エリアの高層ビル群を見つめる高台「余丁町」に位置します。穏やかな住環境と、地下鉄4つの路線を自由に使いこなせる利便性を誇ります。

・【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主通信」はいままで30回発行し、「一口家主 iAsset」についていろいろな角度からご説明してきました。今回よりまた少し切口を変えてお話ししたいと思います。今回は概要をお話しし、次回以降詳しくご説明いたします。

また少しでもご理解を深めていただけるよう、この商品を開発した経緯をお話ししておきます。

・【やさしい資産運用のお勉強】

今回は【一口家主をもう少し詳しく】を兼ねた記事といたします。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【好評募集中です!!】募集口数が少ないため、ご希望の方は早めにお早めに。

マンション名	⑫ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室		
共有持分総口数	71口	募集口数	56口
分譲総額	3,550万円	募集総額	2,800万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,660円 (2.13%)
運用期間	平成29年(2017年)6月1日～平成34年(2022年)5月31日		

【一口家主】4つの特徴

Point 1 安定した高利回り
100万円で2万円～3万円
(定期預金の200倍)

Point 2 何よりも元本の安全を
3つの仕組みで元本の安全性を確保

Point 3 運用期間は5年
国債のイメージ
5年後に元本を償還

Point 4 相続税対策にも強み
相続税・贈与税の軽減に有効

【7月1日現在の販売済商品の運用状況】

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 支払賃料	6月1日現在 優先持分権評価額
① 早稲田605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,169円 (2.43%)	500,000円
② 神楽坂902号室 (平成26.4運用開始)	100%	なし	なし 月額177,915円	12,203円 (2.44%)	505,683円
③ 東京BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,180円 (2.43%)	506,167円
④ 東京BC507号室 (平成27.7運用開始)	100%	なし	なし 月額165,735円	11,729円 (2.34%)	500,132円
⑤ 馬込TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,757円 (2.35%)	500,407円
⑥ 池袋CROSSIA201号室 (平成28.2運用開始)	100%	なし	なし 月額95,400円	11,041円 (2.20%)	500,000円
⑦ 池袋CROSSIA301号室 (平成28.3運用開始)	100%	なし	なし 月額95,850円	10,908円 (2.18%)	500,094円
⑧ 池袋CROSSIA401号室 (平成28.5運用開始)	100%	なし	なし 月額96,300円	10,909円 (2.18%)	500,300円
⑨ 王子飛鳥山104号室 (平成28.9運用開始)	100%	なし	なし 月額80,990円	11,079円 (2.21%)	500,000円
⑩ 池袋M'S VILLA203号室 (平成28.12運用開始)	100%	なし	なし 月額85,950円	10,652円 (2.13%)	500,000円
⑪ 新宿HILLSIDE306号室 (平成29.3運用開始)	100%	なし	なし 月額135,720円	10,660円 (2.13%)	500,000円

クリアスライフは1984年創業の東京都心に特化した投資用マンションのディベロッパーです。本業は自社で開発したマンションを1戸単位で販売することです。しかし1Kのマンションでも3,000万円以上するものもあります。そこでどなたにでも買いやすいように小口化したものが「一口家主 iAsset」です。当社が開発した新築マンションの一室を選んで「一口家主 iAsset」の事業を行っております。都心マンションの大家さんになってみませんか。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主通信」は30回発行しました。「一口家主 iAsset」について、いろいろな角度からご説明してきました。今回よりまた少し切口を変えてお話ししたいと思います。今回は概要をお話しし、次回以降 で囲った項目について詳しくご説明いたします。

1. 「一口家主 iAsset」とは？

●一言で言うと
「マンションを購入して」
「他人に貸して」
「家賃をもらう」
つまり、**大家さんになることです。**

●もう少し詳しく言うと
①小口化（*）してあるので、大きなお金がなくても、簡単に買えます。
②クレアスライフが借り上げて、定期的に家賃をお支払いします。
③固定資産税やマンション管理費などの支払いは全てクレアスライフが代行します。
④エアコンなどの故障や入居者からのクレーム等はクレアスライフが対応します。
つまり、**最初に購入手続きさえすれば、それ以降は一切手間暇はかかりません。**

***小口化**というのは、例えば 5,000 万円のマンションを一口 50 万円で 100 口の所有権に分けることです。この所有権を**共有持分権**と言います。

2. 具体的内容は？

- ① 一口 50 万円から購入できます。
- ② 手取りの家賃は 50 万円に対して 10,660 円 (2.13%) です (固定資産税や管理費を払った後)。
- ③ 契約期間は 5 年です。
5 年経ったら事業終了になります。
- ④ 購入した元本は、その時の評価額で換金されます。

3. 不動産購入のリスクは？

- ① 空室リスク
入居者がいなくて空室になったら家賃は入って来ません。
- ② マンションの値下がりリスク
「一口家主 iAsset」は 5 年後に換金されるので、そのときにマンションの値段が下がっていると損をしてしまいます。(元本の毀損リスク)

4. 空室リスクに対して

一般に住宅の家賃は 2 年契約で契約するため、契約中の変動はほとんどありません。そのため家賃収入は安定するので、キッチンと入ってくれば大家さん業というのはいい仕事です。唯一の問題は空室です。この空室リスクを避けるために「一口家主 iAsset」では、**借上げ保証**という仕組みを取り入れています。これにより空室リスクが避けられます。

5. 事業運営会社の倒産リスクに対して

株などのように投資(出資)した会社が倒産したら怖いですね。「一口家主 iAsset」ではマンションは**自分のもの**なので**自分名義で登記**されます。これにより事業運営会社に万一のことがあってもマンションの実物(所有権)は保全されます。

6. 購入元本の損失リスクに対して

「一口家主 iAsset」は購入元本の安全性を高めるユニークな仕組みになっています。

- ・**優先劣後構造**
- ・**収益還元法によるマンション価格評価**
- ・**超都心のマンション立地**

【一口家主をもう少し詳しく】

左頁で「一口家主 iAsset」の概要をお話ししました。来月号以降詳しいご説明をしていますが、それに先立ち、少しでもご理解を深めていただけるよう、この商品を開発した経緯をお話ししておきます。

1. 老後の生活の両輪が崩れた 見間違い

●年金世代が退職後の生計を支える両輪
「年金」+「蓄えの運用益(≒0)」
↓
「年金」+「蓄えの取り崩し」
超低金利のために利息などはゼロに等しく、**蓄えそのものを取り崩す生活に**

2. なぜ見込が狂ったか

- 預貯金・国債の超低金利
・期待していた預金利息 3~5%
・現実 ほぼゼロ金利
- 手を出せない株式市場
・大型安定株投資で配当金を期待
→何が安定株かわからなくなった
(例)数年前の SONY の無配転落、JAL の倒産、昨今の東芝問題などなど
→過剰流動性による乱高下 株式は素人が手を出せるものではなくなった

3. 老後の資産運用の必須条件

- リスクが小さいこと
・定期預金や国債は最適
・次善の策はリスクが小さい大型安定株
→ 今、これらは期待できない
- ・大切な老後資金をリスク投資で減らすよりは、何もしないで取り崩す方がまし(?)

⇒ **かつての定期預金や国債に代わるものを作ることはできないか**

4. 不動産の安定性に着目

- 不動産の特徴
・家賃は安定(収入は安定)
→特にマンションなどの住居
・物件の価格が激しく変わらない
(元本の安全性が高い)
→特に近年は都心の好立地では上昇傾向

5. 多くの人が利用できるように

- 価格を安くできないか**
・不動産投資は大きなお金が要るのが難点
→**小さい金額でできないか(小口化)**
(例)5,000 万円のマンションを 100 口に分割すれば(*)**一口 50 万円**で買える
(*不動産特定共同事業の許可が必要)

6. 必須条件 リスクを減らすために

- 空室リスクをなくすために
・クレアスライフが**借上げ保証**
- 元本の毀損リスク(投資したお金が減ってしまうリスク)を減らすために
・**優先劣後構造**の採用
→購入者への分配を優先する仕組み
- ・**収益還元法**でマンション価格を評価
→住宅の家賃収入は安定しているため、評価額はその家賃収入に連動し安定する。
- ・**超都心立地**の物件を厳選
→超都心では人口増加により家賃も物件価格も強含み

7. 何よりも安全性を重視

「一口家主 iAsset」は以上のような経緯で預貯金や国債に代わるものを目指して開発されました。何よりも**安全性を重視**しています。