

「一口家主」通信 第36号 平成29年12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13号「コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室」の募集を開始しました。購入ご希望の方は早めにお申し込みください。(このマンションでは306号室、203号室に次いで3戸目です)
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】
下の募集概要で、コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室の一口当たり年間賃料10,660円(2.13%)とありますが、正確にはこれは間違いです。正しくは賃料から経費を差引いたあとの「年間賃貸利益」です。「一口家主 iAsset」ではどのような経費を見込んでいるのか、賃貸利益がなぜ安定しているのかをご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】
投資にはかなり経験がおありと思われる方が、商品説明の表面利回りや一時的利回りで投資を判断されているように見えます。これでは投資判断を誤ります。「ネット利回り」、「トータル利回り」についてご説明します。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【現在募集中です!!】

| | | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------|----------------|
| マンション名 | ⑬ コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室 | | |
| 共有持分総口数 | 72口 | 募集口数 | 57口 |
| 分譲総額 | 3,600万円 | 募集総額 | 2,850万円 |
| 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(6年間) | 平成29年(2017年)12月1日～平成35年(2023年)11月30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5～6年
国債のイメージ
5～6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

【12月1日現在の販売済商品の運用状況】

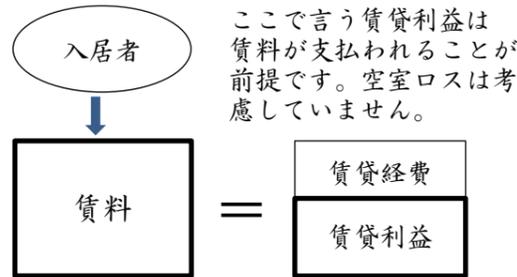
| マンション名 | 稼働率 | 入居者の変動 | 受取賃料の変動 現在の賃料 | 年間1口当り 支払賃料 | 12月1日現在 優先持分権評価額 |
|--------------------------------------|------|--------|------------------|--------------------|---------------------|
| ① 早稲田 GF605号室 (平成25.11運用開始) | 100% | なし | なし 月額136,800円 | 12,167円 (2.43%) | 500,000円 |
| ② 神楽坂 902号室 (平成26.4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 | 11,728円 (2.34%) | 500,119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 | 11,759円 (2.35%) | 500,431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 HS 306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 |
| ⑫ 新宿 HS 203号室 (平成29.6運用開始) | 100% | なし | なし 月額97,650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】

今募集しているコンシェルシア HILLSIDE SQUARE 703号室の1口50万円に対する1年間の予定「賃貸利益」は10,660円です。これは賃料(家賃)そのものではありません。諸経費を差引いた後の利益です。「一口家主 iAsset」の賃貸利益についてご説明します。

1. 賃料と賃貸利益の違い



上図のように賃料から賃貸経費を控除したものが賃貸利益です。通常この賃貸利益が実際の手取り収入となります。では賃貸経費とはどのような費用でしょうか。以下、「一口家主 iAsset」に即してご説明します。

2. 「一口家主 iAsset」の賃貸経費

| | |
|--------------|------------------|
| ①管理費 | ④火災保険・地震保険料 |
| ②修繕積立金 | ⑤住宅設備機器修理保証サービス料 |
| ③固定資産税・都市計画税 | ⑥維持管理積立金 |

「一口家主 iAsset」では、上記6つの賃貸経費を見込んでいます。①、③、④については、ご説明の必要はないと思いますので、他の3つについてご説明します。

3. 修繕積立金

分譲マンションでは、建物や設備の老朽化による劣化や重大な不具合の発生を防ぐために、管理組合が主体となって、長期修繕計画を策定し、それに基づいて修繕積立金を徴収しています。工事の内容は外壁補修工事、屋上防水工事、給排水管取り替えなどの大規模なもので通常建築後10~15年後に行われます。

4. 住宅設備機器修理保証サービス費用

マンション内の設備機器、例えばエアコン、ガス給湯器、浴室乾燥機などが故障した場合の修理費用の一定額までを保証した一種の保険です。これがあるため修理が発生した都度オーナーの方に費用を請求する必要はありません。

5. 維持管理積立金

入居者が退去したときに壁紙などの内装が経時劣化していた場合にはオーナーの費用負担で原状回復をせざるを得ません。また、上記4の保証は一定額までですので、それを超過した場合はオーナーが請求されることになります。しかしそれではオーナーの賃貸利益は不確定になってしまいます。それを避けるためこの積立金で原状回復費用や修理費用の不足分を負担します。この積立金は定額で、支払う費用が積立金を超過した場合は事業者である当社が不足分を補います。

6. 「一口家主 iAsset」の賃貸利益が安定している理由

「一口家主 iAsset」の収入である賃料は借上保証契約により定額です。また支出である賃貸経費をみると、管理費と修繕積立金は新築後5,6年で変わることは通常ありません。固定資産税・都市計画税も短期間に急激に変わることはまずありません。火災・地震保険料は5年間の前払をしており、住宅設備機器修理保証サービスや維持管理積立金により不定期に発生する費用も定額化されています。このような仕組みで「一口家主 iAsset」の賃貸利益は安定しているのです。

【やさしい資産運用のお勉強】

投資にはかなり経験がおありと思われる方が、商品説明の表面利回りや一時的利回りで投資を判断されているように見えます。しかしそれでは判断を誤ります。下記で「表面利回り」と「ネット利回り」、「一時的利回り」と「トータル利回り」についてご説明します。

1. 表面利回りとは

投資用の不動産では利回りは表面利回りと言うのが普通です。次の式になります。

$$\text{年間の契約賃料} \div \text{投資額} \times 100$$

実際に手元に残るお金ではなく、入居者より契約上支払われるハズの賃料を分子とした利回りで、空室ロス及び賃貸経費は考慮されていません。

2. ネット (net) 利回りとは

次にネット利回りです。

$$\text{年間の実質賃貸利益} \div \text{投資額} \times 100$$

実際に手元に残る賃貸利益の利回りと言うことです。ネット (net) とは「正味の」という意味で、空室ロス及び賃貸経費は差引いた後の利回りです。「一口家主 iAsset」では空室ロスの無いように保証料を支払って借上保証料契約をしています。

3. 表面利回り・ネット利回りの計算例

| | 表面利回り | ネット利回り |
|----------|--------------------------|-------------------------|
| 賃料 | 100 | 100 |
| 空室ロス | 0(満室想定で考える) | 10(借上保証料10%を見込む) |
| 賃貸経費 | 0(見込まない) | 25 |
| 利回り計算の分子 | 100 | 100-10-25=65 |
| 物件価格(分母) | 3,000 | 3,000 |
| 利回り | 100 ÷ 3000 × 100 = 3.33% | 65 ÷ 3000 × 100 = 2.17% |

同じ物件でも表面利回りとネット利回りはこんなに違います。利回り〇〇%というときはどちらか確かめてください。特に空室ロスが見込んであるかどうかは重要です。

1. 一時的回りとは

今、投資信託を100万円買って年間5万円の配当があるとします。満了した時の元本の増減は考えず、その年度だけを考えれば配当は5%となります。これを一時的利回りと呼ぶことにします。

2. トータル利回りとは

次に上記の例で仮に3年運用して終了したとします。その時に返還された元本が100万円よりも多ければ3年間の平均利回りは5%を上回ります。他方100万円より少ない、例えば90万円になってしまえば3年間の平均利回りは5%より低くなります。このように元本の増減を加味した利回りをトータル利回りと呼ぶことにします

3. トータル利回りの計算例

| | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 累計 |
|----|-------------|-----|-----------|-------------|
| 元本 | 投資元本 100 | | 償還額 90 | 元本毀損 ▲10 |
| 配当 | 5 | 5 | 5 | 15 |
| 合計 | | | | 5 |

100万円の投資に対して3年間で5万円の利益
 $5 \text{万円} \div 100 \text{万円} \div 3 \text{年間} \times 100 = 1.67\%$
 (*上記計算は単純利回りで、IRRは1.72%です。)

この例では、一時的利回りは5%ですが、トータル利回りは1.67%しかありません。投資で大事なのは出口、終了するときの元本の見通しです。これがはっきりしない場合はトータル利回りは読めません。毎月分配型投信では元本を取り崩して配当するものもあります。トータル利回りは当然下がります。尚、本ページの説明は商品自体の利回りについてであり、最終的に個人の手元に残るお金を知るには税金まで考える必要があります。