

「一口家主」通信 第40号 平成30年4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2号商品コンシェルリア神楽坂902号室は、3月28日に第4期が終了しました。賃貸利益、一口当たり評価額ともに計画通りの見込みです。

・第13号「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室」を募集しております。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。)

この物件は繁華で喧噪な新宿駅周辺から少し離れた、新宿エリアの高層ビル群を見つめる高台「余丁町」にあります。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】金利が2%の定期預金があれば皆様飛びつくでしょう。特に老後資金の運用に悩んでいる方はなおさらでしょう。ところが、金利2%の定期預金に近いものがあるのです。それが「安心」「安全」を第一に考えた「一口家主 iAsset」です。

・【やさしい資産運用のお勉強】今、戦後2番目に長い景気回復期の最中にあるそうですが、大幅な賃金の上昇も、2%のインフレーターゲットも達成されていません。アベノミクスに呼応した日本銀行による「異次元金融緩和」は有効だったのでしょうか。いずれは来ることになるその出口が懸念されます。

・「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 コンシェルリア新宿 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

【4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	4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%)	509,597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 HS306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 HS203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】

金利が2%の定期預金があれば皆様飛びつくでしょう。特に老後のために資金を用意して運用に悩んでいる方はなおさらでしょう。ところが、金利2%の定期預金に近いものがあるのです。それが「安心」「安全」を第一に考えた「一口家主 iAsset」です。

(*本稿に関連し本商品のリスクについて詳しくお知りになりたい方は弊社担当まで問合せ下さい。)

1. 金利が2%の定期預金が現れたら

もし、金利が2%の定期預金が現れたらどうしますか。日本の銀行で日本円です。先ず、殆どの方はよその銀行に預けている預金をそちらに移すでしょう。次になかなか多くの方は、運用中の投資信託や株式を見直して一部を解約するなり、売却するなりしてこの定期預金に資金を振替えるのではないのでしょうか。なぜこのような行動をとるのか？安心だからですね。殆どの方はお金を「安心して」「増やしたい」のです。老後に備えて、現在持っている資金の運用に悩んでいる方はなおさらです。

2. 資産運用で「安心」とは

では、資産運用で「安心」とか「安全」とはどのようなことを言うのでしょうか。多分次の三つだと思います。(1)運用期間中に予定した利息(配当)がきちんと入ってくること。(2)運用の途中で元本が無くならないこと。(3)運用を終えるときに元本が減らないで戻ってくること。では、いわゆる投資商品はこの三つに対応できているのでしょうか。

3 (1) 予定した利息(配当)がきちんと入ってくる

例えば株式を考えてみます。配当狙いで大型安定株を買ったとします。本当に安心でしょうか。配当は企業業績に左右されます。いくら良い会社でもその期の業績により減配や無配になったりします。

3 (2) 運用途中で元本が無くならないこと

株式やREITなどの証券出資型の商品では、その事業を行っている会社が倒産したら投資した元本は殆ど戻ってこないでしょう。投資したお金はその会社の財産として扱われ、優先権のある債権者が回収してしまうからです。

3 (3) 運用終了時に元本が減らないこと

お金が必要になって株を売らなければならぬ、投資信託の満期が来た、そういう時に株価や投信の価格などが下がっていれば元本は減ってしまいます。いわゆる元本割れをしてしまいます。

4. 「一口家主 iAsset」はどうか

「一口家主 iAsset」は、2%の定期預金を望んでいるタイプの方のために開発した商品です。「安心」「安全」のためにコストをかけているので、ものすごく高い利回りではありません。しかし、手取りで2%以上を確保しています。その上で三つの条件にほとんど対応しています。

(1) お客様に支払う賃料は借上げ保証になっているので、仮に空室期間があっても満額きちんと支払われます。

(2) お客様が購入された共有持分は、お客様の名義で登記されます。お客様の財産ですので、仮に当社に万が一のことがあってもお客様の財産として保全されます。

(3) 運用期間は5~6年で終了します。このときマンションの評価額が20%以上下がっていなければ購入した元本は保証されます。また、一時的な相場変動に左右されない物件評価方法になっています。

【やさしい資産運用のお勉強】

今、戦後2番目に長い景気回復期の最中にあるそうですが、大幅な賃金の上昇も、2%のインフレターゲットも達成されていません。アベノミクスに呼応した日本銀行による「異次元金融緩和」はまだ継続されていますが、何れは来ることになるその出口が懸念されます。

1. 実感なき好景気

2002年2月から2008年2月までの73ヶ月が戦後最長の景気回復と言われます。他方「実感なき好景気」とも言われました。今回もいざなぎ景気超えの景気回復だそうですが、前回と全く同様で、1900年代後半の好景気の時に見られた企業の活発な投資や従業員の賃金の大幅な上昇は見られません。明らかに当時とは何か異なると思わざるを得ません。

2. 世界的な経済成長の行き詰まり

資本主義経済はその発展の終焉に来ているとする経済学者がいます。最早世界的に経済に拡大の余地が少ないので需要が起きない、企業は投資をしない、資金需要はない、金利は上がらない、という循環が続いているということです。たしかにわが国でも1991年のバブル崩壊以来「失われた20年」も過ぎ、「失われた27年」になりつつあります。企業の内部留保は増えていますが、従業員の給与は殆ど上がらず、経済成長や物価、金利は低迷したままです。

3. 異次元の金融緩和とは

2013年4月に日本銀行は「異次元緩和」として①マネタリーベース(世の中に出回るお金+銀行が日銀に預けている当座預金)の増加、②長期国債買入れの拡大と年限長期化、③ETF・J-REITの買入れの拡大を図りました。しかし前年比2%上昇のインフレターゲットは達成できず、2016年1月にはマイナス金利の導入までしました。しかし、未だに目標は達成されていません。民間企業の投資の活発化も賃金の大幅な上昇も起きていません。

4. 異次元金融緩和がもたらすもの

一方で、「異次元金融緩和」の副作用が懸念されます。株式に関して言えば、中央銀行が株式を購入するのは禁じ手と言われ、欧州でも米国でも避けてきました。しかし、日銀はそこに踏み込みました。2010年に年間4,500億円から始め、今では6兆円のETF(上場投資信託)を買い入れています。残高は約27兆円といわれています。このままのペースで続けると19年末には株式市場の5%は日銀が持つことになるそうです。民間の自由な取引による株価形成がゆがめられるという問題があると同時に、もっと怖いのは出口です。いずれは金融緩和の縮小をせざるを得ないでしょう。その時に株式市場はどうなるのでしょうか。日銀が株式を売りに転じ、ほぼ同額を持っているとされる外人投資家がそれに乗ったら大変なことになります。先日ある証券会社が、日本の株価回復は出遅れているので今買えば安心と、日経平均にリンクして償還額が決まる仕組債を奨めていましたが、安心どころではないと思われます。株価は長期的には右肩上がりというのはもはや過去の話ではないのでしょうか。

5. 投資判断は慎重に

上で株式の例を挙げましたが、長期間にわたり大量に買い入れた国債の出口はどうなるのでしょうか。2012年末に発足した安倍政権による3本の矢は、日銀の「異次元金融緩和」に拠るところが多く、それとても本来短期間の救急措置であるべきものが既に5年続いています。その副作用が色々できそうです。プライマリーバランスの黒字化も遠のきました。何が起きてもおかしくない時代です。慎重な投資判断が必要です。