

「一口家主」通信 第6号 平成27年6月16日

【今月号のコンテンツ】

・商品運用状況

ご購入いただいた皆様からお預かりしているマンションの運用状況をご報告します。いずれの物件も計画通り運営されています。

- ・2号商品コンシェルリア神楽坂902号室の第1期貨料をお支払いしました。5月28日に第1期貨料として一口50万円に対し12,197円をお振込みいたしました。

・新規販売商品のご紹介

オリンピックで注目を集めている月島エリア。コンシェルリア東京 BAYSIDE COURT507号室を5月15日より販売開始しました。

一口家主の特徴である**値上り益**も期待できるかもしれません。(一口家主は元本安全な仕組みを備える一方、5年後の元本償還時に**値上り益**も分配されます)

・「一口家主」をもう少し詳しく

一口家主は元本の安全性を高めるため3つの仕組みを採用しています。共有持分の登記・収益還元法によるマンション価格の評価・優先劣後システムです。しかしこれらの仕組みが活きるのは物件次第です。一口家主の物件とは・・・。

・やさしい資産運用のお勉強 その6 おさらい

今までの5回分をおさらいします。そして新たに資産運用を始めるにあたってのチェック項目を上げました。ご確認ください。

・「一口家主」商品説明会のご案内(別紙)

【お知らせ】

- 「一口家主」のホームページが大幅にリニューアルされました。このホームページをご覧いただければ「一口家主」のすべてがお分かり頂けます。アクセスは簡単 ⇨ 検索 でパソコンでもスマホでもOKです。ご購入者で物件をご覧になっていない方は写真をご覧になれます。(運用実績の頁)
- 連載中の「一口家主をもう少し詳しく」や「やさしい資産運用のお勉強」で前回までの記事をご希望の方はその旨ご連絡ください。コピーをお送りします。

【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100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

【6月1日現在の商品運用状況】

| マンション名 | 稼働率 | 入居者の変動 | 受取賃料の変動 | 年間1口当り賃料 | 5月1日現在優先持分権評価額 |
|---------------------------------|------|---|------------------|--------------------|----------------|
| 早稲田605号室 (平成25.11運用開始) 完売 | 100% | なし | なし 月額136,800円 | 12,086円 (2.42%) | 500,000円 |
| | 運営状況 | 4月30日をもって第2期会計期間の前半が終了しましたが、賃借人及び賃料の変更もなく計画通りに運用されています。 | | | |
| 神楽坂902号室 (平成26.4運用開始) 完売 | 100% | なし | なし 月額177,915円 | 12,197円 (2.44%) | 505,612円 |
| | 運営状況 | 去る3月31日に第1期が終了しました。入居人に変更はなく賃料の変更もありません。 | | | |
| 東京BC407号室 (平成27.3運用開始) 完売 | 100% | なし | なし 月額164,430円 | 11,811円 (2.36%) | 500,000円 |
| | 運営状況 | 運用開始に先立ち2月より入居者がつき賃貸中。賃料・賃貸経費とも変更なく計画通りに運用されています。 | | | |

【新規販売商品】・・・5月15日から販売開始をしました。

東京オリンピック開幕の2ヶ月前に契約期間が終了し、元本が償還されます。

| マンション名 | コンシェルリア東京 BAYSIDE COURT 507号室 | | |
|---------|------------------------------------|-----------|----------------|
| 共有持分総口数 | 116口 | 募集口数 | 92口 |
| 分譲総額 | 58百万円 | 募集総額 | 46百万円 |
| 一口の価格 | 500,000円 | 一口当たり年間賃料 | 11,729円(2.34%) |
| 運用期間 | 平成27年(2015年)7月1日～平成32年(2020年)6月30日 | | |

*詳細は別紙記載のクリアスライフ「一口家主」担当までお問い合わせください。

【一口家主をもう少し詳しく】

一口家主の資産価値を支える好立地のハイクオリティーマンション

◎不動産の価値を決めるのは立地と建物のクオリティ

利便性がよく、住環境が整っていて誰でもが住みたいと思うような立地にある質の高いマンションは当然家賃も高く不動産としての資産価値が高くなります。一口家主には「資産の安全性を確保する3つの仕組み」がありますが、それが活かされるのは不動産次第です。

例一1) 収益還元による価格評価方法と優先劣後システムの組み合わせによる元本の安全性確保の仕組み。

- ・優先劣後システムにより家賃⇒賃貸利益が20%まで下がらなければ50万円は安全。
- ・東京都23区の直近20年間のマンションの賃料推移で最大の下落幅は平成20年から平成24年にかけての4年間（この間にリーマンショックと東日本大震災があった）で6%。
- ・今後も家賃が5年間で20%も下がることは考え難いのでこの仕組みにより元本は安全。

然し、たとえば対象マンションが大企業の地方工場がある企業城下町にあったとします。その企業がリストラでその工場を閉鎖したらどうでしょう。その企業や関連企業の従業員が住んでいた多くの住居が空になり賃貸需要そのものがなくなってしまうかもしれません。これでは収益還元法も優先劣後システムも役に立ちません。都心の好立地にあるから仕組みが活きるのです。

例一2) 運営会社が破綻した場合の共有持分の価格

- 運営会社が破綻したら、
- ・株式、社債、リート、出資証券 ⇒ ゼロ、紙屑になる
 - ・一口家主 ⇒ 登記された共有持分は残る
 - ・共有持分の価格は？
運営会社が破綻した場合契約は終了 ⇒ 買取りはなくなる。運営会社の20%の持分を承継した会社が、事業参加者の共有持分も併せて1戸として売却、売却代金を口数に応じて分配すると想定される。
資産価値の高い物件ほど高く売

◎一口家主はクリアスライフ開発したマンションです。

創業31年クリアスライフのマンション

- ⇒ 山手線沿線・内側の都心に特化分譲仕様のハイクオリティ
- ⇒ 高い賃貸需要 ⇒ 高い賃料
- ⇒ 高い物件評価額

◎一口家主の運用物件例

- 「コンシェルシア早稲田グリーンフォレスト」
都営荒川線早稲田駅徒歩7分
- 「コンシェルシア神楽坂」
都営大江戸線牛込神楽坂駅徒歩2分
- 「コンシェルシア東京ベイイトコート」
メトロ東西線神楽坂駅徒歩4分 他

【やさしい資産運用のお勉強】

◎今まで（1～5回）のまとめ

1. 「絶対に減っては困るお金」がどんどん目減りしている。
アベノミクスのインフレターゲットや輸入インフレの亢進により生活必需品等の物価は上がる一方。他方預金金利はゼロに等しいので老後の生活資金、子供の教育資金、結婚資金などの「絶対に減っては困るお金」がどんどん目減りしている。
2. 資産運用にはキャピタル・ゲイン型とインカム・ゲイン型がある。
資産運用には、キャピタル・ゲイン型の商品とインカム・ゲイン型商品の2種類がある。前者は元本の変動により利益を得ようというもの。逆に損することもある。「絶対に減っては困る」という趣旨に沿わない。一方後者は償還時には元本は変わらないので安全性という意味では趣旨に沿う。問題は低収益性。

3. インカム・ゲイン型は安全性という意味では趣旨に沿うが余りに低い収益性

典型的なインカム・ゲイン型商品の定期預金や公社債は利息が低すぎてとても物価上昇を吸収できない。運用にならない。

4. 準インカムゲイン型商品として不動産投資がある。2%以上の利回り。

準インカムゲイン型商品として不動産投資がある。2%以上の安定した利回りで元本の安全性もある。他方多額な必要資金、空室リスク、換金性、管理の手間暇等の難点がある。

5. 従来型の不動産投資の欠点を補う不動産特定共同事業商品。特に購入型商品。

これらの難点を解消しているのが不動産特定共同事業法による不動産小口化商品。この商品群には出資型と購入型がある。購入型は小口であるにもかかわらず購入した共有持分が不動産登記されるので事業の運営会社が破綻した場合でも保全される。

◎資産運用を始めるにあたって。

さて実際に運用するに当たってはもう一度次のことをチェックしてください。

- (1) 目的はなんですか。
リスク覚悟で儲けたいのか、リスクは無しで少しでも良いものを、か。
- (2) どのくらいのお金を運用しますか。
持っているお金のほとんどか、万が一なくなっても生活には支障ない程度か。
- (3) 運用期間には制限がありますか。
決まった時期までには運用を終えて現金が必要か、特に制限はないのか。
- (4) 商品の仕組みを理解しましたか。
たとえば、証券会社のセールスマンなどにこれは絶対安全だから、と勧められても本当に安全な仕組みなのか、自分でその商品の仕組みを理解してください。そしてその仕組みは上の(1)、(2)、(3)条件に合っていますか。

次回は、資産運用にはどんなリスクがあるのか、具体的にご説明します。

「一口家主」商品説明会のご案内

一口家主 iAsset は不動産特定共同事業法に基づきクリアスライフが開発したまったく新しい商品です。

今まであった商品から類推すると間違えます。

是非、商品説明会に参加され、この商品を正しく理解して頂き、皆様の資産運用にご活用いただけたら幸いです。

なお、相続・贈与での節税や、あるいは資産運用に関していろいろお考えの方には個別の相談も承っております。お気軽にお申し出ください。

安全資産運用商品「一口家主」のご理解を深めていただくため商品説明会を開催しております。お気軽にご参加ください。

● 近日日程

2015年06月19日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年06月26日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年07月03日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年07月10日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年07月17日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

● 場所

クリアスライフ 六本木本社

- お申込み: 下記フリーダイヤルで、あるいはインターネットで一口家主ホームページを開き「商品説明会のご案内」のページからお申し込みください。

株式会社クリアスライフ 「一口家主」担当

〒106-0032 東京都港区六本木 5-1-3 ゴトウビルディング 1st.

 0120-355-266

一口家主



検索

(一口家主ホームページ)