

「一口家主」通信 第20号 平成28年8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。
- ・新規募集！第9号商品“コンシェルリア王子飛鳥山104号室”の募集を開始しました。
交通利便性と住環境が良いから「住んでよかった」と思える街、北区。その中で池袋駅まで9分、東京駅まで15分、東京の中核へと結ぶ北の玄関口「王子」は、働く、学ぶ、遊ぶそして暮らすの多彩な東京ライフを楽しむ絶好の拠点です。第一種住居地域の閑静な住宅街、周りには神社、公園などの緑豊かな空間が広がっています。

第8号商品コンシェルリア池袋 CROSSIA 401号室は完売しました。ご支援有難うございました。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】「一口家主 iAsset」を購入された皆様には登記完了後「登記識別情報」をお届けしています。大事なものであるため大切に保管してください。今回は「登記識別情報」についてご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】2050年には4人に一人は95歳まで生き、その場合65歳のときに3500万円の資金がないと生活費が足りなくなるとのこと。日本経済新聞の記事を紹介しながら老後を考えてみます。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】賃貸利益の次回振込日程等は下記の通りです。お楽しみに。

マンション名	決算日	財産管理報告書(予定)	賃貸利益支払(予定)	会計期
CC 早稲田 GF605号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第3回
CC 神楽坂 902号室	H29年3月31日	H29年5月15日	H29年5月25日	第3回
CC 東京 BC407号室	H29年2月29日	H29年4月15日	H29年4月25日	第2回
CC 東京 BC507号室	H28年6月30日	H28年8月15日	H28年8月25日	第1回
CC 馬込 TRC401号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第1回
CC 池袋 CRS201号室	H29年1月31日	H29年3月15日	H29年3月27日	第1回
CC 池袋 CRS301号室	H29年2月28日	H29年4月15日	H29年4月25日	第1回
CC 池袋 CRS401号室	H29年4月30日	H29年6月15日	H29年6月25日	第1回

【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

【8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 賃料	8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)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,154円 (2.43%)	500,000円
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
東京 BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,188円 (2.43%)	506,274円
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
馬込 TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,756円 (2.35%)	500,000円
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
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%)	500,000円
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%)	500,000円

【好評募集中!!】

マンション名	コンシェルリア王子飛鳥山104号室(新規募集開始!)		
共有持分総口数	55口	募集口数	44口
分譲総額	275百万円	募集総額	220百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,079円(2.215%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)9月1日～平成33年(2021年)8月31日		

第4号商品コンシェルリア東京 BAYSIDE COURT 507号室は6月30日に第1回の決算を行いました。事業参加者にお支払する賃貸利益は一口当たり11,729円で500,000円に対し2.34%と、想定通りです。また入居者賃料も変更なく、優先持分の評価額も殆ど変わらず一口当たり500,132円となっております。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」の特徴は単なる出資ではなく、皆様に**実際にマンションを所有して**いただくことです。共有持分の売買契約を締結した翌月の一日付で皆様の名義で不動産登記がなされ、その月の下旬に皆様のお手元に「登記識別情報」をお届けしています。「**登記識別情報**」大事なものである**ので大切に保管してください。**

1. 登記識別情報が大切なわけ

「一口家主 iAsset」は事業開始から5年後に事業を終了します。終了に伴い当社は皆様から共有持分を買取ります。但しこのときに**登記識別情報がないと買取ることができません。**なぜなら登記識別情報がないと皆様から当社への**所有権移転登記**ができないからです。移転登記をするには**登記識別情報・実印・印鑑登録証明書**が必要です。

(3点セット)



この3点セットは事業終了に限らず、運用期間中に贈与したり、あるいは中途解約するなど**登記名義人の変更**をするときは必ず必要になります。そしてもう一つ重要なことは

登記識別情報は再発行されません。

2. 登記識別情報とはどういうものか

以前、正式には登記済証、一般的には権利証と呼ばれていたものです。これは新たに不動産を所有した者が登記申請し、登記が完了したときに登記所より登記名義人に交付されるものです。皆様のお手元には**登記識別情報通知**があります。その下部にシールで隠してあるものが**登記識別情報**で英語・数字の12桁からなる一種の暗証番号です。登記名義人しかこの番号を知りえないので、この「通知書」を所有している者が**登記名義人本人**であると判断されます。

他人にこの番号を見られる危険を避けるためにシールを剥がさない方が安全です。因みに**登記識別情報**を持っていることが**不動産の権利**を持っているということではありません。登記事項証明書(登記簿謄本)の所有者欄に記載されている者が原則として現在の所有者ということになります。

3. 登記識別情報を紛失したら

登記の内容のデータは法務局にあります。仮に**登記識別情報**を紛失したとしても**登記の内容**が変わるわけではなく**不動産の権利**を失うわけでもありません。しかし**売却や贈与**のときに必ず必要になります。再発行はされないため、紛失後**売却や贈与**をすることになった時には、**登記名義人本人**であることの本人確認情報を司法書士或いは公証人に作成してもらわなければなりません。それには当然費用と手間がかかります。

(登記識別情報通知のサンプル)



【やさしい資産運用のお勉強】

7月20日の日本経済新聞に「**65歳で退職金含め3500万円**」という記事が出ていました。幾つかの前提をおいて、今65歳の方が95歳まで生きるとしたら年金収入だけでは**3500万円**足りないという話です。読んでいない方のためにポイントだけをご紹介します。現在の年齢に応じて対処法も違うと思います。参考にしてください。

1. 前提

国立社会保障・人口問題研究所の予測では2050年時点で4人に1人は男女平均で95歳まで生きるそうです。その場合夫婦2人で65歳から95歳までの30年間に必要な資金、不足額について次のように試算しています。前提としては

1. 持家に住む
2. 収入は公的年金のみ
3. 現役のとき夫会社員で妻専業主婦

2. 30年間で必要な老後資金

① 平均的な生活の場合

必要資金=1億680万円
 月28万円×12月×30年+予備費600万円
 *予備費：介護やリフォーム費用など

② ゆとりある生活の場合

(旅行や趣味などにある程度のお金を使える)
必要資金=1億3200万円
 月35万円×12月×30年+予備費600万円

3. 収入(公的年金のみとした場合)

収入=7128万円
 月22万円(*1)×12月×30年×0.9(*2)
 *1：厚生労働省のモデル世帯年金額
 *2：所得代替率は現在より1割減ると想定

4. 不足金額

① 平均的な生活の場合
3552万円 不足
 7128万円-1億680万円

② ゆとりある生活の場合

6072万円 不足
 7128万円-1億3200万円

5. 不足に備えるには

日経新聞の記事によれば大企業の社員の**退職金は平均2000万円強**とのこと。

① 平均的な生活なら

退職金+1500万円

② ゆとりある生活なら

退職金+4100万円 が必要になる。

ただし、退職金は企業によって異なるし、また退職金でローンの残りを返済する場合は手元に残るお金は減るので要注意。

日経新聞では早い時期から65歳時点での**資産を増やす**ことに取り組みなさい、と言っています。

ではもう退職した人或いは退職間近の人はどうしたら良いのでしょうか。

全く当たり前のことですが、

① 手持ちの資産に見合った生活をする

② 収入を増やすために働く

③ 手元の資産の運用を図る

実際にはこの3つの組み合わせになるのではないのでしょうか。ここで特に気を付けなければならないのが③でしょう。**増やすつもりで減らしてしまったり何にもなりません。**インカムゲイン商品で**安全第一**で行きましょう。マンションの持分を購入して大家さんになる「一口家主 iAsset」の場合、手元に残る利益が2.2%なので、2000万円買えば1年に44万円、一月あたり3.7万円弱の収入増になります。**平均的な生活の不足分月6万円の半分以上が補充**されます。