

【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号商品コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室は、5月31日に第1期が終了しました。現在公認会計士に決算内容の調査を受けていますが、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。

・新規物件 「コンシェルリア目白 THE GRAND RESIDENCE 109号室」の募集を開始しました。第14号商品です。

「学習院大学」「早稲田大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文京エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場駅」より徒歩6分、JR「目白駅」より徒歩10分 という利便性も誇ります。

・【一口家主をもう少し詳しく】は今回は話題を変更します。5月21日の政府公表の推計によると、2040年に社会保障費は190兆円となり、2018年に比べ22年間に約70兆円増加する見通しです。これは私たちの老後の生活設計にも大きな影響を与えそうです。

・【やさしい資産運用のお勉強】不動産投資は、長期にわたり安定的に利益を生むので、将に人生100年時代に適したものだと言えます。前号(第41号)のおさらいと不動産投資に当たっての注意事項をお話しします。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【新規募集を開始しました!!】

マンション名	⑭ コンシェルリア目白 THE GRAND RESIDENCE 109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	10,667円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成30年(2018年)7月1日～平成36年(2024年)6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

【6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 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 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
⑬ 新宿 HS 703号室 (平成29.12運用開始)	100%	なし	なし 月額99,900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。

【今月のトピックス】

5月21日の政府公表の推計によると、2040年に社会保障費は190兆円となり、2018年に比べ22年間に約70兆円増加する見通しです。しかしその財源は大丈夫なのか。結局は年金は減り、医療費・介護費の自己負担は増えることになりそうです。

1. 社会保障費の財源は社会保険料と税金

社会保障費を賄うための財源は個人や企業が負担する社会保険料と税金です。全体の約6割が保険料で、4割が国庫負担つまり税金で賄われています。その時々々の現役世代が支払う保険料や税はマクロ的には経済成長の伸び率に依存します。しかし、生産年齢人口が減少していく我が国にあって、社会保障費の増大に見合った経済成長を期待することは現実的とは思えません。

2. 現実的に起こりうることは

政府の推計のように社会保障費が増えるためには、それを支える社会保険料と税金があればこそで、それがなければ、そのような社会保障費を負担の仕様がないうということになります。

財源が足りなければ、国としては支払うもの(支出)を減らし、受け取るもの(収入)を増やすということにならざるを得ません。

このような状況で、社会保障費の中の大物である年金・医療費・介護費が今後どうなりそうか、が私たちにとって最大の関心事です。

3. 減っていく年金

年金の国庫負担の増加を減らすには2つの方法があります。

一つは支給開始年齢を引き上げること。厚生年金の報酬比例部分の支給開始年齢は、順次65歳まで引き上げられることになっていますが、これが更に70歳、75歳と引き上げられることになるかもしれません。

そしてもう一つ考えられるのが、既に受給している年金額の実質的引き下げです。2004年に導入されたマクロ経済スライド制です。現役加入者数の減少と平均余命の伸びに合わせて給付水準を毎年実質的に引き下げていくものです。

4. 高齢者医療費・介護費用の自己負担の増加

医療や介護の公的保険制度では、利用者はサービスの費用の1~3割を負担し、残りは税金や保険料で賄っています。

医療では原則として70~74歳の高齢者は2割、75歳以上の後期高齢者は1割となっています。しかし、後期高齢者の窓口負担を1割から2割、3割に上げるなど負担増はまぬがれないでしょう。

介護費も同様に、自己負担を現在の原則1割から2割、3割にする、要支援者や要介護度が低い人への生活援助サービスを自己負担にするなどの方向に行かざるを得ないと思われれます。

5. 結局は自助努力が重要に

減っていく年金、増える医療費・介護費の自己負担。人生100年時代を生きていくには結局は自助努力しかないようです。

iDeCo、つみたてNISA、株式指数投資、トンチン年金、不動産投資など、自分の年齢、資金、経験、リスク等を勘案して自らの老後保障を図っていくことが重要です。

米国での統計ですが、株式などの投資に失敗して財産の多くを失った人は、同年代の人に比べて早死する割合が極めて高いそうです。人生100年に備えるつもりが何のための資産運用か分かりません。気を付けたいものです。

【やさしい資産運用のお勉強】

不動産投資は、長期にわたり安定的に利益を生むので、この不安定な時代のあって将来に人生100年時代に適したものだと言えます。前号(第41号)では不動産投資の商品の種類とその内容についてご説明しました。今回は不動産投資の注意事項についてご説明します。

1. 前号(第41号)のおさらい

(1) 不動産を所有する3つの形
区分所有マンションを例にとると、大きく分けて3つの投資の形があることをご説明しました。

- ①マンション1戸を購入する
- ②マンション1戸を何人かで単純に共有する
- ③マンション1戸を金融商品的にアレンジされた条件で何人かで共有する

上の②と③のタイプを小口化不動産と言います。多額な資金がなくとも自分の懐具合に合わせて投資しやすくしたものです。

(2) 小口化不動産を扱う事業を不動産特定共同事業といいます。

不動産を小口化した商品を投資家に提供するには都道府県知事あるいは国交省大臣の許可・登録が必要です。この商品の中には、自分で不動産を所有するのではなく出資だけをして配当を受け取るタイプのもの(匿名組合理型)もあります。

また、リート(J-REIT)は見た目は似ていますが、ここで言う不動産の小口化商品ではありません。尚、小口化不動産には、任意組合理型、匿名組合理型、賃貸型の3つのタイプがあります。

3. 不動産投資で気を付けること

投資では利回りの良いものを選びたいのは当然ですが、他の商品と同様、利回りの良いものはリスクが大きい、と考えた方が良いでしょう。また目的によっても選び方が変わります。次の点に気を付けてください。

- ①利回りの表示
表面(グロス)利回りでの表示が多い
・空室率を見込んでいない(稼働率100%)
・固定資産税や修繕費などの賃貸経費を差引かず、収入だけで計算している
- ②立地は不動産の命。賃貸のつき易い立地か、建物のクオリティーや間取りは?
- ③新築を買うつもりか中古か
- ④ずっと持ち続けるつもりか、一定期間後に現金化する予定か
- ⑤小口化商品の場合、都道府県知事あるいは国交省大臣の許可・登録を正規に受けた業者が扱っているか
- ⑥小口化商品の場合、実際の不動産の共有持分(上記1の②、③のタイプ)か。(匿名組合理型のものでは、相続税評価額による資産圧縮効果がない、事業者の倒産リスクもある)
- ⑦不動産の種類は何か
一般的には、i)店舗(商業ビル)、ii)事務所(オフィスビル)、iii)住居(マンション)の順でハイリスクハイリターン

◆不動産特定共同事業、3類型の商品例の比較(クリアスライフの「一口家主iAsset」は賃貸型です)

	任意組合理型	匿名組合理型	賃貸型(一口家主)
投資による取得物	不動産	配当を受取る権利	不動産
運用不動産の所有権	投資家(購入者)	事業運営企業	投資家(購入者)
元本の安全性高める仕組	無し	有り	有り
期中での事業者の買取	無し	有り	有り
相続資産圧縮効果	有り	無し	有り