

「一口家主」通信 第16号 平成28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。
- ・“コンシェルシア池袋 CROSSIA 401号室”（第8号物件）の販売を開始しました。
301号室はご好評のなかほぼ完売しました。第8号物件も引続き池袋です。2015年首都圏版「借りて住みたい街ランキング」では池袋が1位を獲得しました。女優の南沢奈央さんは日経 REVIVE で「お気に入りが必ず見つかる人気スポットの宝庫・池袋」とその魅力を話しています。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】「一口家主 iAsset」は超々低金利のこの時代に安全性の高い資産運用として皆様のお役に立ちたいとの思いから開発されました。第1号商品を購入された方と購入を見送った方とでは大きな収入の差が出ています。一人でも多くの方に活用して頂くためのアドバイスです。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】いわゆるキャピタルゲイン商品、インカムゲイン商品という既存のくくりでは資産運用対象がなくなってきました。その中で第三の道ともいえる「準」インカムゲイン商品を考えてみます。
- ・「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	H28年 3月31日	H28年 5月15日	H28年 5月25日	第2回
CC 東京 BC407号室	H28年 2月29日	H28年 4月15日	H28年 4月25日	第1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

【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

【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 賃料	3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	12,197円 (2.44%)	505,612円
東京 BC407号室 (平成 27.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 164,430円	11,811円 (2.36%)	500,000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%)	500,000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

【好評販売中!!】・・・4月1日から事業参加者の募集を始めました。

マンション名	コンシェルシア池袋 CROSSIA 401号室		
共有持分総口数	69口	募集口数	55口
分譲総額	34.5百万円	募集総額	27.5百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,909円 (2.18%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)5月1日～平成33年(2021年)4月30日		

●裏面の【一口家主をもう少し詳しく】と【やさしい資産運用のお勉強】では以前の号で扱った内容について引用する場合は紙幅の都合により詳しい説明を省かせていただいております。そのような項目にきましては該当する号を表示しておりますので、恐縮ですがホームページ等でご覧ください。ご請求いただければバックナンバーの送付もいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」の第1号商品コンシェルリア早稲田 GF605 号室は平成25年11月1日に運用を開始しました。10口500万円を買われた方には既に賃貸利益243千円をお支払いしました。この10月末には3年間累計で365千円の賃貸利益となります。この1号商品をご紹介した時に迷った上買われなかった方もいました。ある方は結局3年定期にされたとのことで、利息は3年間で税引き後3,000円程度です。

365千円と3千円、ずいぶん大きな差ですね。

なぜ購入されなかったのか。私どもの説明不足もあったと思いますが、**ご自身が一歩踏み出すかどうか**が大きな分かれ目です。以下は、「一口家主 iAsset」を活用頂くために。

1. 購入されなかった方の3つのタイプ

- タイプ1. 利回りが不満足。もっといいものを探す。
- タイプ2. 商品を一応は理解したけど、話がうますぎる。裏があるのでは。
- タイプ3. 自分はいいと思うのだけど家族の反対で。

2. タイプ1の方

男の方に多いタイプです。リスクを取りたいわけではないが、結果的にインカムゲイン商品では満足できず、リスクのあるキャピタルゲイン商品、主に株式投資に行かれるようです。インカムゲイン商品で「一口家主 iAsset」のように元本の安全性が高く、利回りの高い商品はあまりないので他の選択肢はリスク商品しかないのでしょうか。その結果は？

3. タイプ2の方

一応商品は分かったが、そんなウマイ話があるはずがない、何かウラがあるんだろうと言われる方がいます。だましているのではないかと思われるほど良い商品と認めて頂けるのはありがたいのですが、実際に購入頂かないとお客さまには何のメリットもありません。個別説明会も行っていますので、納得いくまで訊いてください。そのうえで判断されたら如何でしょうか。

4. タイプ3の方

自分は良いと思うのだが息子に反対されてという年配の方。自分は買いたいのだが、ご主人に反対されたという主婦の方。一般論としてご婦人の方が現実的に物事を考えて判断されるのですが、男性の方は過去の知見から観念的に是非を決める傾向があるようです。充分理解しないでそんなウマイ話があるはずがない、と切って捨てるのもそういった方です。私どもとしてはそういった方にこそ直接ご説明したいので、是非そういった機会を作って頂けたらと思います。

5. 「一口家主 iAsset」を活用頂くために

超低金利のこの時代にこそ元本の安全を第一に考えた好利回り商品を皆さまに活用して頂きたい、そのために、

1. 元本リスクが高くても高利回りのものがよいのか、元本の安全性の高い商品の中で高利回りのものを選ぶのかスタンスを決めてください。
2. ウラがあるかどうか充分納得がいくまでとことん説明を求めてください。いくらでもご説明いたします。
3. ご家族の意見に耳を傾けるのも大事ですが、自分のお金の運用は自分で決めておられる方も多くいらっしゃいます。また反対される方に私どもがご説明する機会を作ってください。

【やさしい資産運用のお勉強】

資産運用が益々難しくなってきました。リスク覚悟の株式投資とは言え、以前はその企業の収益性とか将来性などが投資判断の目安となりましたが、今は世界の政治・経済・金融情勢によって突然株価は上下します。インカムゲイン商品に至っては超々低金利で資産運用と言えるものは見当たりません。改めて商品の性格から資産運用の対象を考えてみましょう。

1. キャピタルゲイン商品とは

キャピタルとは資本のことですね。個人の投資の場合は元本と考えてください。分かり易い例が株です。1株1,000円の株式を、1,000株買うと100万円です。今1株1,200円で売りました。1株につき200円の儲けで1,000株あるので20万円の儲けです。これをキャピタルゲインと言います。逆に1,000円より下があれば損をします。これをキャピタルロスと言います。このような商品の特徴は基本的には投資した元本が増えたか減ったかによって損得が決まります。重要なことは儲かることもあるが損をすることもあり、先は読めないということです。株式を組み込んだ投資信託も同じです。

2. インカムゲイン商品とは

インカムとは収入のことですね。つまり投資した元本から上がる収入のことです。例えば5年国債を考えてください。100万円買って金利が1%とすれば1年に1万円の利息があります。債権の場合は途中で売らないで満期まで持っていれば購入した元本100万円が必ず戻ってくるので、5年で確実に5万円が儲かります。このように元本の上がり下がりによる損得（リスク）はなく、予定していた利息が確実に入ってくるのがインカムゲイン商品の特徴です。大変確実なのですが、困ったことにアベノミクスが始まってからどんどん利率が下がり、今個人向け5年固定国債が0.05%で最早資産運用とはなりません。公社債や定期預金なども同様です。

3. 第三の道 準インカムゲイン商品

先が読めないキャピタルゲイン商品は怖い、一方既存のインカムゲイン商品では資産運用にならない。そういった中で第三の道として今脚光を浴びているのが**不動産及び不動産派生商品**です。例えば都心のマンションに限定して考えると、家賃収入、マンション価格ともに安定的でインカムゲイン商品としての特徴を持っています。そこで「準」インカムゲイン商品と呼びます。ただし、不動産投資は簡単にはできません。価格が高いこと、急にお金が必要になった時の換金性が低いこと、管理に手間暇がかかること、等々があります。これらのハードルをクリアできる方には都心マンションの1住戸単位の投資をお勧めします。

4. 不動産派生商品での資産運用のお勧め

不動産投資の良いところを活かし既存の金融商品の簡便さをミックスした**不動産派生商品**があります。その典型的なものがクレアスライフの「一口家主 iAsset」です。

1. 1口50万円から都心マンションへの投資（共有持分の購入）ができます。
2. その共有持分は購入者名義で登記されます。（購入者自身の所有物となります。）
3. 利回りは2.2%前後の高利回りです。
4. 運用期間は5年で、期間満了時にはクレアスライフが共有持分を買い取ります。
5. 買取価格が元本割れするリスクは非常に低い仕組になっています（収益還元法によるマンション価格評価と優先劣後方式）。（*収益還元法及び優先劣後方式の仕組については本通信第2号と第3号をご覧ください。）