

「一口家主」通信 第54号 令和元年6月16日

1. iAsset

・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。右表をご参照ください。

・募集中の物件

第16号商品 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室」

「学習院大学」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教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。

2. 内側ページの概要

・【不動産小口化商品のあれこれ】今、安心して投資できるものが数少ない中で例外の一つが不動産です。その不動産を自分の予算に見合った価格で買える「不動産の小口化商品」のうち、今回はREIT（リート）についてご説明します。

・【やさしい資産運用のお勉強】不動産には資産圧縮効果があるので、現金、預金や投資信託などを不動産にすれば節税できると、とよくいわれますが、資産圧縮効果とは一体何なのでしょう。もう一度相続の基本からおさらいします。

3. 「コンシェルシア JAsset」第1号商品募集概要

マンション名	コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 101号室		
共有持分総口数	51口	募集口数	51口
募集総額	5,100万円	一口の価格	100万円
最小購入単位（*）	5口（500万円）	想定利回り（**）	3%
運用期間（10年間）	2019年7月1日（予定）～		

（*）5口以上は、6口、7口・・・等1口単位で購入できます。

（**）賃貸経費控除後、100%稼働想定時の利回りです。

「一口家主 iAsset」、「コンシェルシア JAsset」についてご興味のある方は、
0120-375-558（大島・武藤・元土肥）までお問い合わせください

【「一口家主 iAsset」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

【販売済商品の運用状況】 *下記の数字は各物件の直近の決算時のものです。

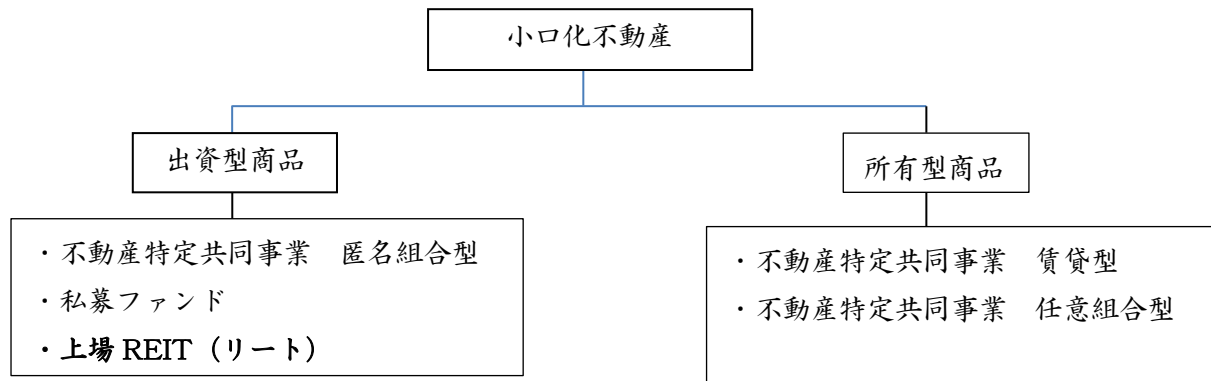
マンション名	運用年数	稼働率	一口当り支払賃料	優先持分評価額	事業開始後賃料ダウン	事業開始後元本割れ
① 早稲田 GF605号室	6年目	100%	12,160円	500,000円	なし	なし
② 神楽坂 902号室	6年目	100%	12,203円	500,000円	なし	なし
③ 東京 BC407号室	5年目	100%	12,180円	510,512円	なし	なし
④ 東京 BC507号室	4年目	100%	11,753円	503,842円	なし	なし
⑤ 馬込 TERRACE401号室	4年目	100%	11,826円	501,522円	なし	なし
⑥ 池袋 CROSSIA201号室	4年目	100%	11,041円	500,000円	なし	なし
⑦ 池袋 CROSSIA301号室	4年目	100%	10,908円	500,094円	なし	なし
⑧ 池袋 CROSSIA401号室	4年目	100%	10,909円	500,300円	なし	なし
⑨ 王子飛鳥山 104号室	3年目	100%	11,079円	500,032円	なし	なし
⑩ 池袋 M'S VILLA203号室	3年目	100%	10,652円	500,000円	なし	なし
⑪ 新宿 HS 306号室	3年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑫ 新宿 HS 203号室	2年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑬ 新宿 HS 703号室	2年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑭ 目白 TGR 109号室	1年目	100%	10,667円	500,000円	なし	なし
⑮ 大塚 HS 205号室	1年目	100%	10,669円	500,000円	なし	なし
⑯ 目白 TGR103号室	1年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし

【コンシェルシア JAsset とは】

- ・最低500万円～
都心の新築コンシェルシアマンションの共有持分を購入できる
- ・安定利回り
クアスレント管理物件の入居率は98%以上（*2019年4月当社データ）
- ・手間なし
不動産投資一体サポート20年超のクアスライフグループが管理
- ・運用期間10年～20年
中途売却可、延長もあり
- ・相続対策
概ね時価の1/4から1/5の資産圧縮効果あり（*物件により異なります。）
（この商品では賃料の借上げ保証及び解約時・終了時のクアスライフによる持分の買取はありません）

【不動産小口化商品のあれこれ】

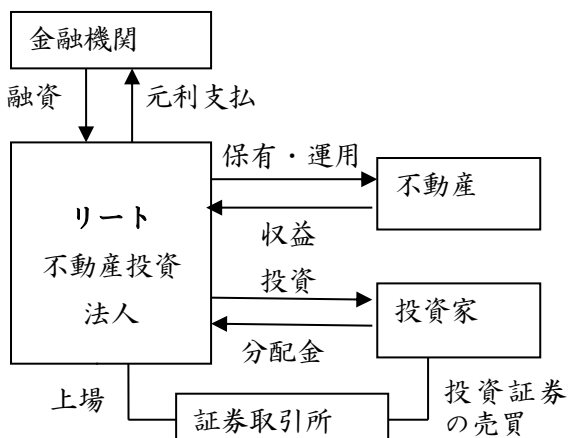
不動産の小口化商品といえば多くの方が耳にしたことがある「リート」のご説明をします。



1. リートとは

リート (REIT) は Real Estate Investment Trust (不動産投資信託) の略語で外国にもあるのでそれらと区別するためにJリートということもありますが本稿では単にリートといいます。通常の投資信託では、投資家の出資金を株式や債券で運用しその運用益を投資家に配分しますが、リートでは投資家の出資金で不動産を購入・運用します。そこで不動産の小口化投資の一つとして扱われることがあります。

2. リートの仕組み



- ①投資家は証券取引所を通じてリートの投資口 (投資証券) を購入 (投資)
- ②リートは金融機関からの借入と投資家からの投資で不動産を購入・運用
- ③リートは不動産の運用益を投資家に分配

3. リートの特徴

①証券取引所に上場—流動性がある半面 株価変動の影響を受ける

リート証券取引所に上場しているので、証券取引所を通じいつでも売買できるという流動性のメリットがあります。半面、リートに組込まれている不動産自体の価格変動とは乖離して、株価の日経平均等の動きに連動する傾向があります。そのため元本の安定性には欠けます。

②投資で得られるのは実物不動産ではなく投資証券

リートに投資しても不動産そのものが手に入るわけではありません。投資資金により購入された不動産はリートの所有物であり、投資家は不動産そのものを小口で所有するわけではありません。

③不動産を所有することによるメリットの一部は得られない

- ・不動産そのものではないので投資した元本の減価償却はできません。
- ・不動産の特徴である相続の場合の「資産圧縮効果」がありません。相続や生前贈与の際の節税効果はありません。
- ・運用する不動産はリートの所有物なので、万一リートが破綻した場合は元本の回収は難しくなります。

【やさしい資産運用のお勉強】

不動産には**資産圧縮効果**があるので、現金、預金や投資信託などを不動産にすれば資産圧縮効果によって節税できる、とよくいわれます。**資産圧縮効果**とは一体何なのでしょう。もう一度相続の基本からおさらいしてご説明します。

1. 相続財産とは

●**相続によって被相続人 (故人) から相続人に引き継がれることになる権利義務。**分かり易く言えば、被相続人が亡くなった時点で有していた**プラスの財産**と**マイナスの財産**の全て。

- ・**プラスの財産** 現金、預金、株式、不動産、借地権、宝石、貴金属など
- ・**マイナスの財産** 借金 (住宅ローンを含む)、未払の税金・家賃など

2. 相続財産に税金がかかる場合

●**相続財産 (プラスの財産からマイナスの財産を差引いた額) が基礎控除 (3,000万円 + 相続人の数 × 600万円) を超えていけば、その超過分 (課税対象額) に課税されます。** (下表は相続人が3人の例で住宅ローンはマイナスの財産です。)

プラスの財産 1億円 自宅不動産、 現金、預金、 株式など	▲住宅ローン	▲2000万円
	▲基礎控除	▲4800万円
	課税対象額	3200万円

3. 相続財産の評価の仕方

●国税庁の「財産評価に関する基本通達」で資産種類ごとに細かく定められていますが、私たちが通常持っている資産はほとんどが**時価 (相場価格) 評価**です。

- ・**上場株式** 被相続人が亡くなった日の終値か当該月、前月、前々月の平均株価の最も低い価額
- ・**外貨** 被相続人が亡くなった日の終値の取引相場価格

ところが、**不動産は少し違います。**実際に売買される価格とは乖離があります。

4. 不動産の評価は相続税評価額

●**相続税評価額**
不動産の場合は時価 (実勢相場価格) ではなく、**相続税評価額**でもって評価されます。相続税評価額は国税庁の定めた計算手続きにより個別の不動産ごとに算定されます。この相続税評価額は少なくとも東京の場合は時価とかなりの乖離があります。**相続税評価額の方が時価よりもかなり低いのです。**

5. 相続税評価額 土地

●**相続税路線価をベースにマイナス補正**
相続税路線価は公示地価の約8割ですが、それに土地の形状、接道、間口等を加味して補正 (減点) され、更に**各種の軽減措置が適用**されます。特にマンションの場合は一つの土地の上に何層もの部屋が積み重なっているため、土地の評価額は大変低くなります。

6. 相続税評価額 家屋 (建物)

●**家屋は固定資産税評価額と同じ**
固定資産税評価額はコストをベースに計算されますが、時価とは乖離があり、**概ね時価の70%ぐらい**と言われます。また貸家として使用する場合は更に減額調整されます。

7. まとめ

不動産の相続税評価額が時価よりも低くなる理由がお分かりだと思います。これが「**資産圧縮効果**」と言われるものです。特に都心のマンションでは時価との乖離の幅が大きくなっています。「一口家主 iAsset」や「JAsset」では概ね5分の1程度になります。仮に500万円購入すると相続税評価額としては100万円程度に圧縮され、暦年贈与の基礎控除110万円の範囲内になることもあります。