

「一口家主」通信 第1号 平成27年1月15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住戸の直近の運用状況をご報告します。
- ・次期発売予定商品のご紹介
次期商品はオリンピックで注目を集めている月島です。
- ・「一口家主」をもう少し詳しく
今回は「一口家主」の大きな特徴である「不動産登記」の意味についてご説明します。
- ・やさしい資産運用のお勉強 その1 (別紙)
第1回目は、いま、なぜ資産運用が必要なのか？考えてみましょう。
- ・「一口家主」商品説明会、クレアスライフ相続対策セミナーのご案内 (別紙)

【商品運用状況】 おかげさまで計画通りに運用されています。

1. コンシェルリア早稲田 Green Forest 605 号室

昨年12月22日に計画通り、手取りで2.41% (一口50万円に対し12,086円) の賃料を事業参加者様に振り込みました。

平成26年12月31日現在、すべて計画通りです。

稼働率	100%	月額賃料収入	136,800円
月額必要経費	49,252円	年換算一口当たり賃料	12,086円 (2.41%)
優先持分一口の評価額	500,000円		

2. コンシェルリア神楽坂 902 号室

平成26年12月31日現在、すべて計画通りです。

稼働率	100%	月額賃料収入	177,915円
月額必要経費	62,408円	年換算一口当たり賃料	11,846円 (2.36%)
優先持分一口の評価額	500,000円		

【次期販売予定商品】

マンション名	コンシェルリア東京 BAYSIDE COURT 407 号室		
共有持分総口数	110口	募集口数	88口
一口の価格	500,000円	年間一口当たり賃料	11,846円 (2.36%)
申込受付開始時期	平成27年2月1日		

*詳細は別紙記載のクレアスライフ「一口家主」担当までお問い合わせください。

「一口家主」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

【一口家主をもう少し詳しく】

元本安全の仕組みーその1 登記

◎不動産登記とは？

「一口家主」が他の投資商品と最も違う点は、購入した一口50万円の共有持分が不動産として登記されることです。私どもはいつも「一口家主」は登記されるので安全だとお話ししています。では不動産登記とは一体何なのでしょう。法務省のホームページでは、

不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿(登記簿)に記載し、...権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割を果たしています。

と書かれています。つまり物件の詳細とそれが誰のものかを国が公に証明しているものなのです。

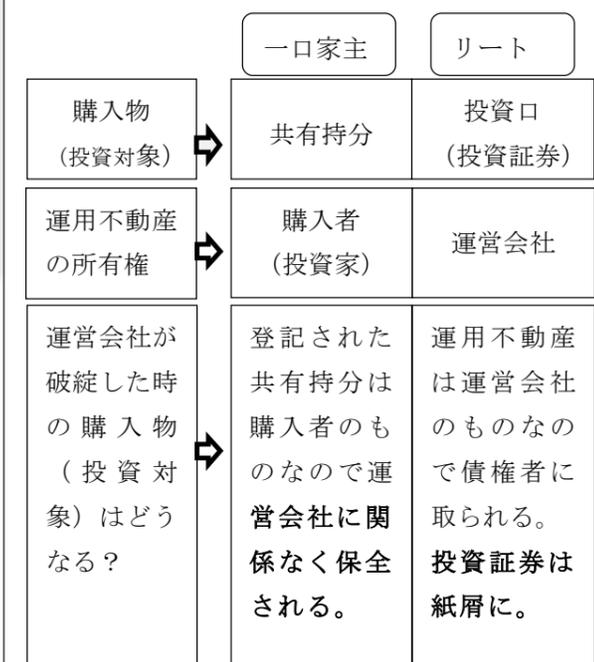
「一口家主」ではお客様が購入された共有持分を司法書士が法務局に登記申請をします。申請後おおよそ2週間くらいのちに「登記識別情報」が交付されます。

◎登記識別情報？

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。これは重要な書類で再発行されないの、大切に保管してください。

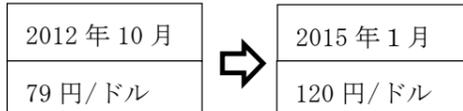
◎なぜこんな厄介なことをするの？

お客様の購入した大切な財産を守るためです。下のリート(REIT)との比較を見てください。「一口家主」では運営会社に万一のことがあっても、お客様の財産は保全されます。

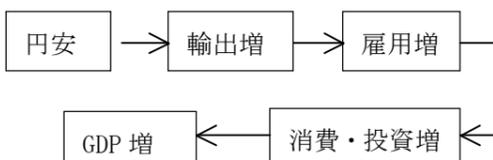


大丈夫？ 行き過ぎた円安

今、日本の円がアメリカドルに対してずいぶん安くなっていますね。安倍内閣発足直前まで79円くらいでしたが、今年に入り120円を超えています。なんと50%安くなっています。



円安が進み始めた時は、下図のような好循環を期待して大歓迎でした。



ところが、実際はそうなりません。



メーカーは円高時代に海外に生産を移していたので輸出増加効果はありませんでした。逆に輸入インフレによる物価高が私たちの生活を脅かし始めています。

◎輸入インフレ？

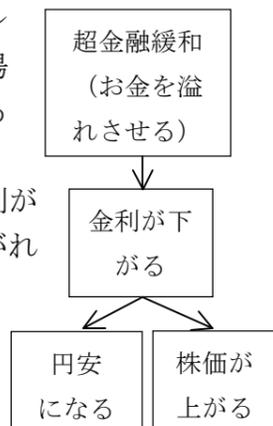
円がドルに対して50%安くなったということは、同じものが50%高くなったということです。



食料品や生活必需品の原材料などを多くを輸入に頼っているため経済全体で上のようなことが起きています。

◎なぜ円安が起きているのか？

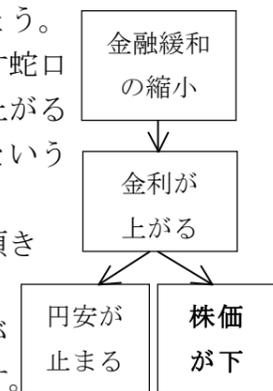
政府・日銀はデフレ脱却のため金融市場にお金を溢れさせる政策を取りました。お金の溢れれば金利が下がる→金利が下がれば金利の高い通貨(米ドル)に対して為替が下がる、という循環です。



また、低金利は株高も誘導しています。

◎株の暴落に要注意

現在のような円安→輸入インフレが続くとハイパーインフレ(異常な物価高騰)が起きかねません。そうすると日本経済は崩壊するので、円安是正をせざるを得なくなるでしょう。今の逆でお金を出す蛇口を締める→金利が上がる→円安が止まる、という循環です。



ここで注意して頂きたいのは、金利が

上がると株価が下がる、ということです。株高はこれまで急激に上昇してきました。逆の循環になったとき、その反動として暴落が心配されます。この時期お金の運用には十分気を付けてください。

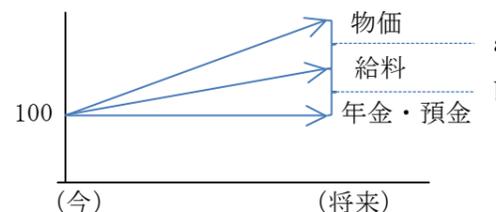
「一口家主」商品説明会のお知らせ

・毎週金曜日 午前10時～11時
午後2時～3時

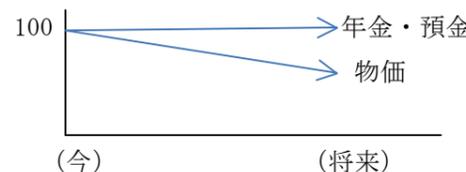
・クレアスライフ六本木本社にて
お電話(番号次頁)にてご予約ください。

その1. いま、なぜ資産運用が必要か？

昨年の4月に消費税が8%にあがりましたが、それだけではなくこの頃モノの値段が高くなってきていると思いませんか。たとえば食料品、明らかに高くなっていますね。それもそのはずです。急激な円安による輸入インフレが進行しているのです。アベノミクスによるインフレ政策で今後もモノの値段は上がっていくでしょう。それに見合うだけ給料や年金、預金利息等が上げられよいのですが、それは難しそうです。実際は下図のようなイメージでしょう。



給料がどこまで上がるかはわかりませんが、年金や預金は確実に(a+b)の分だけ目減りします。(デフレのとき)



デフレのときは、物価が下がったので逆に年金や預金の価値が増えました。何もなくても資産運用ができていたのです。

◎絶対に減っては困るお金が、今皆様

が知らない間に減っています。お金の色はありませんが、絶対に減っては困るお金がありますね。

- ・老後の生活資金
 - ・子供の教育資金
 - ・結婚資金
- などです。

アベノミクスで政府・日銀は2%の物価上昇を目標としています。

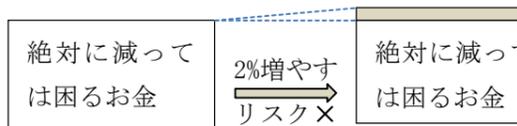
仮に10年間、毎年2%ずつ物価が上がると、



お金の価値が約20%減ってしまうのです。

◎まずは、1年間に2%程度の目減り分を取り返すこと。

資産運用というと、お金をどんどん増やす財テクをイメージする方がいるかもしれませんが、絶対に減っては困るお金なのでリスクがあっては困ります。まずは安全に目減り分を取り返すことから考えてみましょう。



2%増えてももともとのお金の価値が維持できるということです。

次回は、具体的に「資産運用商品のタイプ」について勉強します。

【相続対策セミナーのお知らせ】

講師 税理士 松木昭和 先生
日時 2月1日(日) 9:30～12:00
会場 練馬区役所本庁舎地下1階
受講料 無料
右欄の電話までお申し込みください。

【お問合せ】株式会社クレアスライフ

「一口家主」担当まで
〒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