

「一口家主」通信 第33号 平成29年9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。

・第12号「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室」
残口数が僅かになりました。購入ご希望の方は早めにお申し込み
ください。(お申込受付は先着順です。本商品完売の場合には次号物件のご
案内をさせていただきます。)

新宿というと、繁華で喧噪なイメージがありますが、この物件は新宿エリア
の高層ビル群を見つめる高台「余丁町」に位置します。穏やかな住環境と、
地下鉄4つの路線を自由に使いこなせる利便性を誇ります。

・【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」では優先劣後方式により、お客様の持分の安全性が高め
られています。」とご説明していますが、それはどうしてなのでしょう。
結論から言えばクリアスライフが20%までの価格下落リスクを保証している
からです。

・【やさしい資産運用のお勉強】

「リート」はよく聞くが詳しくは分からない、という方も多いと思いますので、
今回はリートのご説明をします。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【まもなく募集終了になります!!】

マンション名	⑫ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室		
共有持分総口数	71口	募集口数	56口
分譲総額	3,550万円	募集総額	2,800万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,660円 (2.13%)
運用期間	平成29年(2017年)6月1日～平成34年(2022年)5月31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

【9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	9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	12,169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%)	506,167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	11,757円 (2.35%)	500,407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

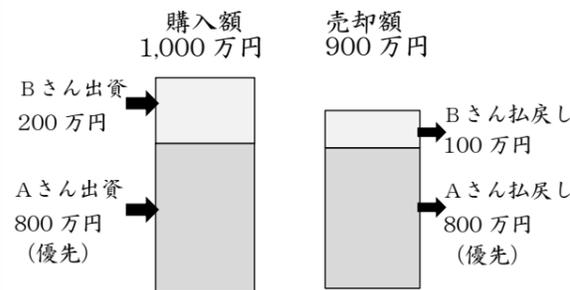
クリアスライフは1984年創業の東京都心に特化した投資用マンションのディベロッパーです。本業は自社で開発したマンションを1戸単位で販売することです。しかし1Kのマンションでも3,000万円以上するものもあります。そこでどなたにでも買いやすいように小口化したものが「一口家主 iAsset」です。当社が開発した新築マンションの一室を選んで「一口家主 iAsset」の事業を行っております。都心マンションの大家さんになってみませんか。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」では優先劣後方式により、お客様の持分の安全性が高められています。」とご説明していますが、それはどうしてなのでしょう。結論から言えばクリアスライフが20%までの価格下落リスクを保証しているからです。

1. 「優先」、「劣後」とは

いま、Aさんが800万円、Bさんが200万円出し合って、1,000万円のマンションを買って、10年間貸家として運用することにしました。このときAさんの800万円を優先出資、Bさんの200万円を劣後出資、と決めました。さて、10年が経って運用が終わり、そのマンションは900万円で売却されました。この900万円は出資金の割合の8対2で分けられるのでしょうか。違います。Aさんが先ず800万円を取り、Bさんの取り分は残りの100万円となります。なぜならAさんの出資は優先出資、つまり優先的に支払われる出資なのです。



2. 「一口家主 iAsset」の場合は？

「一口家主 iAsset」の場合も、上の例と全く同じです。次の例を見てください。
(運用開始時点) ※1口50万円
マンション価格 5,000万円 (100口)

優先持分 購入額	お客様	4,000万円	80口
劣後持分 保有額	クリアスライフ	1,000万円	20口

マンション価格 5,000万円の内、お客様の持分 4,000万円は優先持分として事業を開始しました。ところが終了時に価格が10%下落したらどうなるのでしょうか。

(運用終了時点)

マンション価格 4,500万円 (10%下落)

優先持分 支払	4,000万円	当初金額と同じ 1口50万円も変わらず
劣後持分 支払	500万円	4,500万円-4,000万円 (優先持分)

お客様の持分は優先ですから、4,500万円のうち 4,000万円は先ずお客様に支払われます。残りの 500万円がクリアスライフに支払われます。

次に、終了時にマンション価格が 20%下落して 4,000万円になった場合です。

優先持分 支払	4,000万円	当初金額と同じ 1口50万円も変わらず
劣後持分 支払	0円	4,000万円-4,000万円 (優先持分)

この場合でも優先持分相当の 4,000万円は確保されているので、お客様への支払は当初購入金額より減ることはありません。つまり、終了時のマンションの価格が当初価格の 20%を超えて下がらなければ、お客様の元本が毀損することはありません。

3. クリアスライフが20%までの価格下落リスクを保証

上で説明したことは、言い換えればクリアスライフが保有する劣後持分で補完することにより、お客様の優先持分の価格下落リスクを 20%まで保証しているということです。

4. 20%の保証による安全性の高さ

では、20%の保証でどれ程安心できるのでしょうか。不動産相場の変動で容易になくなってしまふような保証では意味がありません。問題はマンション価格の評価の仕方です。「一口家主 iAsset」では相場変動の影響を受け難い収益還元法で評価します。次回は収益還元法の説明をします。

【やさしい資産運用のお勉強】

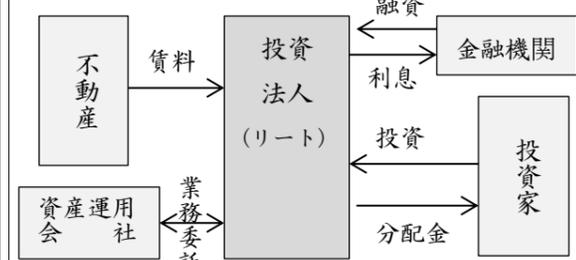
「リート」はよく聞くが詳しくは分からない、という方も多いと思いますので、今回はリートのご説明をします。ここでは一般的な上場リート (Jリート) に限ったお話をします。分かり易くするために通常の不動産との比較もしてみました。

1. リート (REIT) とは

リート (REIT) は Real Estate Investment Trust の略語で文字通り不動産投資信託という意味です。この REIT という仕組みはアメリカで生まれ、日本では 2001年3月に東京証券取引所にJリート市場が開設されて9月に最初の2つの投資法人が上場されました。従って生まれてからまだ16年です。JリートのJはJapanの意味です。(以下、Jは省略します。)

2. リートの仕組み

簡単に言えば投資家からお金を集めて不動産を買い、その不動産から得られる賃料や不動産を売買して得られる利益などを投資家に分配する仕組みです。この事業を行う主体を投資法人と言い、投資家が出資するために購入する証券を投資口と言います。株式会社の株式のようなものです。また、投資法人は不動産を所有し、賃料を回収し分配金を出す一種の箱のようなもので、実際の不動産取引は投資法人の委託を受けた資産運用会社が行います。



リートは通常銀行から不動産購入金額の50%程度の融資を受けます。これにより分配金の利回りが上がります。この融資に対する金利の支払いや融資の返済は投資家への分配よりも優先されます。

3. リートと不動産投資の主な相違

	通常の不動産	リート
投資額	1,000万円以上 (通常)	10~100万円程度 ○
価格の変動*1	緩やか ○	激しい
売買の容易性	手間がかかる	簡単 ○
管理の手間	かかる	かからない○
相続時の資産圧縮効果 *2	あり ○	なし
信用リスク*3	なし ○	あり

*1 リートは証券取引所で常時売買され、株式などと同様に業績だけでなく世界経済や政治の動きにも影響され乱高下することがあります。
*2 リートは一種の有価証券であり不動産ではないので資産圧縮効果 (節税効果) はありません。
*3 投資法人には倒産リスクがあります。倒産の際は投資元本の回収は困難と言われています。

4. 何を選ぶかはお客様ご自身の目的次第

通常の不動産とリートにはそれぞれ長短がありますが、お客様が何を重視するかによって変わってきます。例えば「価格変動が激しい」というのは投資元本の安全性を重視する方にはデメリットになります。他方、キャピタルゲイン (売買差益) を狙う方にはそのチャンスがあるのでメリットになります。投資もまた目的に応じて選択が変わります。上表の○印の項目は、手軽で安全な資産運用を重視される方が重視される項目です。「一口家主 iAsset」には上表の○印の全ての項目が当てはまります。つまり、手軽・安全運用のために通常の不動産とリートの良い処取りをしているわけです。