

「一口家主」通信 第32号 平成29年8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13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。

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」を購入されると、お客様はマンションの大家さんになりま
す。大家さんというのは安定した家賃収入があって、資産運用として根強い人
気があります。ただ怖いのは空室リスクです。「一口家主 iAsset」ではどうな
のでしょうか

・【やさしい資産運用のお勉強】

昨年1月に相続税制が変わり、相続セミナーが頻繁に開催されています。その
中で必ず出てくるのが不動産には**資産圧縮効果**があるので、金融資産を不動産
にすれば節税できます、という話です。**資産圧縮効果**とは何なのでしょう。

・「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 (HS) 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

【8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	8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 HS306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」を購入されるとお客様はマンションの大家さんになります。大家さんというのは安定した家賃収入があって、資産運用として根強い人気があります。ただ怖いのは空室リスクです。「一口家主 iAsset」ではどうなのでしょう。

1. 空室は必ずあるもの

「相続対策でアパートを建てたけど、入居率が低くて銀行への返済や利息が払えない」という新聞記事をよく見かけます。

● 入居率とは

例えば一つの部屋に1年間で10ヶ月は入居者がいて家賃を払ってくれたが、2ヶ月間は空いていたとしたら、1年間の入居率=10/12=83.3%です。

また、10室あるアパートで7室は入居者がいて3室が空室の場合は、そのアパートの入居率=7/10=70%です。

● どんなにいい物件でも常に100%ということはない

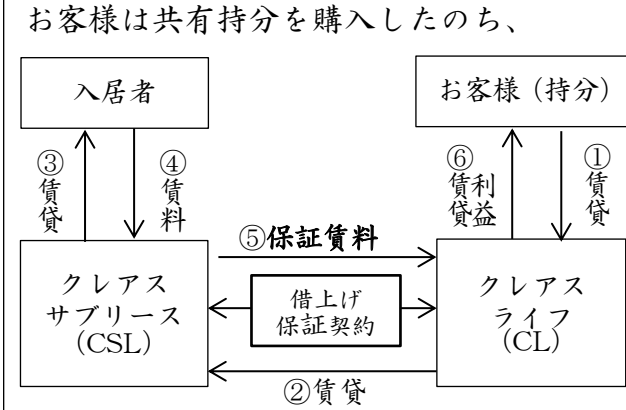
入居者はいずれかのタイミングで引っ越します。退去後のクリーニングや新規入居者の募集で必ず空室の期間ができます。すぐに次の入居者が決まっても1ヶ月程度は空きます。季節や立地によってはもっと長く空くこともあります。

● 大家さんになるときは、空室はあるものという前提で考える必要があります。

2. 空室リスクを避けるには？

不動産業界にはサブリースという仕組みがあります。言葉そのものの意味は又貸しとか転貸ということですが、日本では一般的には一括借り上げという意味で使われます。借上げして家賃を保証する仕組みです。当然そのためのコスト(保証料)はかかります。この仕組みを利用して空室リスクを避けるためにお金をかけるか、リスクはあっても採算性を重視して保証料を節約して利回りを上げる途を選ぶかは大家さんの判断次第です。

3. 「一口家主 iAsset」の借上げ保証の仕組み



- ① お客様はクリアスライフに (CL) 賃賃
- ② CLはクリアスサブリース (CSL) に賃賃 (転賃)
- ③ CSLは入居者に賃賃 (再転賃)
- ④ 入居者はCSLに賃賃支払
- ⑤ CSLはCLに保証賃料を支払
- ⑥ CLはお客様に賃賃利益を支払

借上げ保証契約 (CL ↔ CSL)

空室があってもクリアスサブリースはクリアスライフに保証賃料を支払う契約

4. 賃賃利益の安全性をより高めるために

「一口家主 iAsset」のマンションはいわゆる超都心といわれる一等地にあります。クリアスサブリースの親会社であるクリアスレントが管理しているマンションは約8,000戸。その平均入居率はなんと99.5%を超えています。これだけ入居率が高ければ、わざわざ保証料を払ってまで借上げ保証は要らないように思えます。しかし、万一ということがあります。「一口家主 iAsset」が一番大事に考えていることは安全性を高めお客様に安心して頂くことです。そのために借上げ保証の仕組みを採用しています。

【やさしい資産運用のお勉強】

昨年1月に相続税の税制が変わり、相続セミナーが頻りに開催されています。その中で必ず出てくるのが不動産です。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ます、という話です。資産圧縮効果とは一体何なのでしょう。

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の権利義務。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、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)を超えていれば、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 自宅不動産、現金、預金、株式など 1億円	▲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」では概ね5分の1程度になります。例えば10口500万円購入すると相続税評価額としては約100万円に圧縮されます。この場合暦年贈与の基礎控除110万円の範囲内になります。