

# 「一口家主」通信 第28号 平成29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。

・第11号商品の募集中です。  
おかげさまで好評裏にお申込みいただいております。

### 「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 306号室」

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】いままでは主として「一口家主 iAsset」の仕組みを説明してまいりました。なるべく分かり易く説明したつもりですが、結構ややこしかったかもしれません。今回は息抜きで今の時代の資産運用について筆者の個人的雑感を書いてみます。

・【やさしい資産運用のお勉強】資産運用をするときは、まず表面的な利息とか利回りに目が行ってしまいます。しかし大切なのは入口、運用期間、出口までの一貫したトータルの利回りです。今回はトータル利回りを検討する上での留意事項をお話しします。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

## 【好評募集中です!!】

マンション名	⑪ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 306号室		
共有持分総口数	98口	募集口数	78口
分譲総額	4,900万円	募集総額	3,900万円
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)3月1日～平成34年(2022年)2月28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

## 【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 支払賃料	4月1日現在 優先持分権評価額
① 早稲田605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,169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	11,729円 (2.34%)	500,132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%)	500,000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

クレアスライフは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1戸を選んで「一口家主 iAsset」の事業を行っております。

## 【一口家主をもう少し詳しく】

いままでは主として「一口家主 iAsset」の仕組みを説明してまいりました。なるべく分かり易く説明したつもりですが、結構ややこしかったかもしれません。今回は息抜きで今の時代の資産運用について筆者の個人的雑感を書いてみます。

### 1. 安全にはコストがかかる

先日の日曜日、メガバンクのM銀行にお金を預けました。ところがなんと手数料を取られました。お金を預けたのに手数料を取るとは何事だと暫くは憤懣やるかたない気持ちでした。しかしその後冷静になって考えてみると、何かを預かってもらって手数料を払うのは当たり前かと思ひ至りました。例えばトランクルームも、銀行の貸金庫も有料です。今までお金を預けた時にはそれに対し利息を貰うのが当たり前のように思っていました。それは銀行がお金を有効に活用できたからであって、活用できなければ単なる預りものに過ぎない。当方は貴重なお金を家に置いては危険なので銀行に預かってもらう。それに対して保管料を払う。安全のためのコスト負担、これは当たり前のようにも思われます。

### 2. 資産運用の狙いを明確に

現在、銀行は保管料は取りませんが、今後お金の運用先がなければ口座維持の手数料などを取るかもしれません。現在、超金融緩和策やマイナス金利が続いていますが、その結果として預金金利、国債の利回りの低下が進み安全と言われた金融商品は利息を生まなくなりました。さらに世界的投機マネーが株式市場や金融マーケットを駆け巡り株式の乱高下や為替の極端な変動を引き起こし、従来のように漫然とリスク商品に投資できる環境ではありません。無利息でも元本の安全性をとるのか、リスクを覚悟で高リターンを狙うのか腹を括る必要があります。

### 3. やはり出発点は銀行預金

資産の安全性を重視するなら、仮に個人預金がマイナス金利になったとしても銀行預金というのも一つの選択肢です。それをベースとしてそれよりはましなものという発想が大事です。例えば「一口家主 iAsset」の利回りは2.13%です。より高い利回りを望む人から見れば物足りないかもしれません。しかし、銀行預金よりはるかにましです。元本毀損のリスクは大変低く設計されています。元本は毀損させたくない、しかし利息は5%も6%も欲しい、と欲張ると結局はトランプ大統領がこんな話をした、フランスの大統領選挙でルペン氏が当選しそうだ等々のニュースだけで乱高下するようなものに引きずり込まれてしまいます。

### 4. 無理なく安心してできる資産運用を

最近一部の経済学者は西欧や日本のような成熟した資本主義経済では、もはや経済成長を追い求めるのは難しいと論じています。そのような経済環境で、高い利回り商品を求めること自体に無理があります。勿論、いつの時代にでもハイリスク、ハイリターンの商品はあります。しかしそれに投資して大切な財産をリスクにさらし毎日一喜一憂するのも楽ではありません。一口家主のように、都心マンションの大家さんになれば、無理のなく得られる家賃収入により、10口(500万円)買えば、何の心配もすることなく1年で106,600円、5年で533,000円増えます。こちらの方が楽ではありませんか。しかも東京に住む若い人たちに良質な住居を提供するという社会的意義もあります。

## 【やさしい資産運用のお勉強】

資産運用をするときは、まず表面的な利息とか利回りに目が行ってしまいます。しかし大切なのは**入口、運用期間、出口までの一貫したトータル利回り**です。今回はトータル利回りを検討する上での留意事項をお話しします。

### 1. トータル利回りとは

よく株や投信で利回り●%だからいい投資ですよ、不動産でも利回り●%と言いますが、それは本当に手元に残るのでしょうか。殆どの場合それは会計用語でいう粗利益です。つまりそこからいろいろな費用が引かれて手元に残る純利益はもっと小さくなります。大切なのは実際に手元に残るのは幾らかです。最初に払ったお金、運用期間中に残るお金、満期になって回収できるお金、それらを合計して投資元本で割り返したものをトータル利回りと言います。

#### トータル利回り

$$= (\text{運用期間中のネット収入} + \text{出口回収元本} - \text{入口初期費用}) \div \text{投資元本}$$

### 2. 入口で払うお金

株や投信の場合、購入代金の他に証券会社や銀行に支払う手数料があります。不動産の場合には仲介手数料、登記費用、不動産取得税などが掛かります。これらは後の運用期間の収入から引いて考えなければなりません。

### 3. 運用期間中のネット収入

金利●%、利回り●%といってもそれがまるまる収入になるわけではありません。株や投信の場合はNISA枠の外ならば20.315%の源泉税が引かれます。不動産の場合は固定資産税や火災保険料などが掛かります。これらの税金や経費を引いたものがネット(純)収入です。また配当等が固定利率であったとしても外貨で支払われる場合は為替レートの変動により、収入は減るかもしれません。

### 4. 出口での元本の償還

運用をやめるとき、投資した元本がそっくり戻ってくるとは限りません。株や投信だと値段が下がっているかもしれません。外貨建ての債券などが混じっている投信などでは為替要因で円換算での元本が減ってしまうかもしれません。また銀行や証券会社の手数料がかかります。所得税の申告が必要になる場合もあります。元本が減るかもしれない要因が色々考えられます。

### 5. まとめ

以上みてきたように、単に金利●%、利回り●%だけを見て判断したら後悔することになります。再度整理してみましょう。

1. 手数料・・・殆どどんな商品でも手数料がかかります。証券会社や銀行はこれが収入源です。パンフレットなどに小さく書いてありますので注意。
2. 税金・・・運用中の配当等には不動産収入以外は基本的に源泉税が差し引かれます。また運用終了時に利益があれば当然所得税の対象になります。
3. 為替変動・・・外貨建ての投信などでは運用時の配当も終了時の受取元本も為替変動の影響を受けます。
4. 元本変動・・・元本を配当に回すような投信は論外にしても、例えば株価が下がったときに売却すれば、元本は減りトータル利回りは下がります。

このようにトータル利回りを予測するには色々な要素を考慮しなければなりません。しかし将来的な株価や為替を予想することは不可能です。結局は、なるべく変動要素の少ないものを選ぶのが無難なのでしょう。