

「一口家主」通信 第23号 平成28年11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。
- ・好評募集中！第9号商品“コンシェルシア王子飛鳥山104号室”の残口数は僅かになりました。
完売した場合は、お申込みにお応えできませんのでご了承ください。
- ・第10号商品の募集を間もなく開始します。
また都心の人気物件です。楽しみにお待ちください。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】せっかく資料請求をして頂いたり、商品説明会に参加されたりして「一口家主」の良さをご理解頂いても、お申込みいただけないケースが少なくありません。数少ない資産運用のチャンスを是非活かしていただきたいとの思いから一言アドバイスいたします。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】マイナス金利導入後、証券会社や銀行は以前にも増して外貨建ての商品を勧めます。利回りも魅力的です。しかしそこには為替リスクという大きなハードルがあります。外貨建て商品の投資に欠かせない為替・為替リスクについておさらいします。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】賃貸利益の次回振込日程等は下記の通りです。お楽しみに。

マンション名	決算日	財産管理報告書(予定)	賃貸利益支払(予定)	会計期
CC早稲田GF605号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第3回
CC神楽坂902号室	H29年3月31日	H29年5月15日	H29年5月25日	第3回
CC東京BC407号室	H29年2月29日	H29年4月15日	H29年4月25日	第2回
CC東京BC507号室	H28年6月30日	H28年8月15日	H28年8月25日	第1回
CC馬込TRC401号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第1回
CC池袋CRS201号室	H29年1月31日	H29年3月15日	H29年3月27日	第1回
CC池袋CRS301号室	H29年2月28日	H29年4月15日	H29年4月25日	第1回
CC池袋CRS401号室	H29年4月30日	H29年6月15日	H29年6月25日	第1回
CC王子飛鳥山104号室	H29年8月31日	H29年10月15日	H29年10月25日	第1回

【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

【11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 賃料	11月1日現在 優先持分権評価額
早稲田605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,154円 (2.43%)	500,000円
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
東京BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,188円 (2.43%)	506,274円
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
馬込TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,756円 (2.35%)	500,000円
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
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%)	500,000円
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

【好評募集中!!】

マンション名	コンシェルシア王子飛鳥山104号室(残口数は僅かです!)		
共有持分総口数	55口	募集口数	44口
分譲総額	275百万円	募集総額	220百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,079円(2.215%)
運用期間	平成28年(2016年)9月1日～平成33年(2021年)8月31日		

クリアスライフは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3,000万円以上はします。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。新築マンションの一部を選んで「一口家主iAsset」に割り当てています。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」の資料請求をいただいた方、商品説明会に来られた方で、商品を理解され、大変興味を示された方でも、残念ながらお申し込み頂けないケースが少なくありません。どうしてなのでしょう？ お客様の立場になって考えてみました。

1. こんなことがあったら怖い

先日、たまたまインターネットを覗いていたら、一見「一口家主 iAsset」に似たある会社の商品（実際は仕組みや対象不動産は大分違うのですが）が、利回りは大変高いのですが運用期間が終わっても元本が償還されない、という記載がありました。こんな書き込みを見たら、一見似ているので「一口家主 iAsset」を検討されていた方も一歩退いてしまうだろうなと思いました。大切なお金が返ってこなかったら何のための資産運用か分かりませんからね。

2. 「一口家主 iAsset」を買って下さるお客様とは

手前味噌のようですが、「一口家主 iAsset」をご理解いただいた方は皆様「これはよくできた商品だ」と言ってください。そしてクリアスライフグループをよく知っていらっしゃる方は迷わずに申込みしてください。例えば当社のマンションを購入いただいたオーナー様、クリアスレントの仲介を受けた入居者様そしてクリアスコミュニティーが管理しているマンションの入居者様、といった方々です。

3. 遡巡される方の共通点

他方、いい商品だと認めながらもお申込みいただけない方もおられます。安全性の高い仕組みで、資産価値が高い都心の物件なのになぜ遡巡されるのだろう、と不思議に思うのですが、その方々に共通するのは本当に説明通り実行されるのだろうかと不安のようです。いくら立

派な仕組みや契約内容でも、それが実行されなかったら何にもなりません。そのような不安から迷われるのはよく分かります。

4. 要はその会社が信用できるのかどうかということ

当社グループをよく知っているお客様は当社に対する不安がないので、仕組みが良くて物件が良ければすぐ買ってください。しかし当社をよく知らない方はなかなか前に進めません。大切なお金を託すのですから、本当にこの会社は大丈夫なのだろうかと心配です。左記の会社のようなことがあったら大変です。では、クリアスライフは信用できる会社でしょうか。クリアスライフは1984年に創業以来32年間、都心のマンションの開発・分譲を続けています。いわゆるバブル期やリーマンショックの時に多くの同業他社が破綻しましたが、当社はそれを乗り越えてきました。継続は力なりと言いますが、そのような当社を信頼しただければこそ多くのお客様が「一口家主 iAsset」も買っています。また、当社とのお付き合いが初めての方でも安心してお申込み・ご購入いただいています。

クリアスグループの概要
(2015年9月末決算時点、数字はいずれも約です)

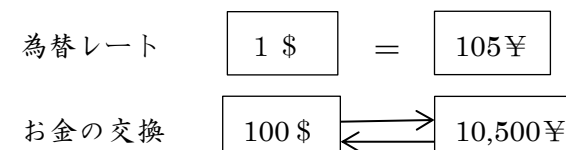
クリアスライフグループ	売上 206億円	従業員数 213名
クリアスライフ	1984年以來 開発・販売	357棟 18,440戸
クリアスレント	管理戸数 入居率	8,000戸 99.5%以上
クリアスコミュニティー	管理物件	500棟 21,000戸

【やさしい資産運用のお勉強】

マイナス金利導入後、証券会社や銀行は以前にも増して外貨建ての商品を勧めます。利回りも魅力的です。定期預金や国債などで元本も安全そうです。しかし待ってください。外貨建ての商品には必ず為替リスクがあります。為替リスクとはどんなものかをよく理解してください。

1. 為替とは

通常、私たちが為替と言っているのは、正しくは外国為替 (foreign exchange) と言います。ある国の通貨を他に国の通貨に交換することです。そして交換する比率のことを為替レートと言います。例えば1ドルが105円というのは米ドル1ドルを日本円に交換する比率が105円ということです。ですから100ドルを円に交換すれば10,500円になります。その逆も同じで100ドル欲しければ、10,500円払わなければなりません。



2. 為替レートは時々刻々と変わる

為替レートも株と同じように売買によって絶えず変わっています。ドルを売って円を買う人もいれば、円を売ってドルを買う人もいます。ドルを売って円を買う人の方が多ければ円は高くなります。世界中で24時間中売買されています。

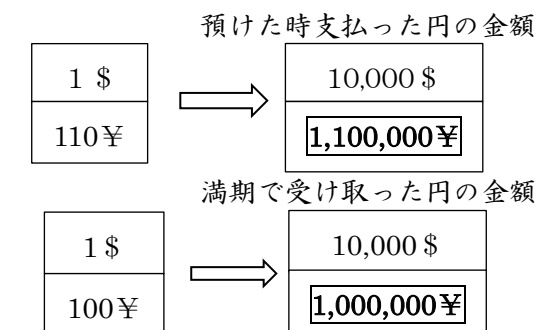
3. 為替はどのようなときに動くのか

為替相場を動かす要因は実に多く、しかも厄介なことに一つのことをプラス要因になるときもあればマイナス要因になることもあります。例えば世界のどこかで戦争が起きたとします。以前は「有事のドル」と言われてドル高要因になりました。しかし現在は「有事の円」と言われて円買い、即ち円高の要因になります。少し前にドイツ銀行が危ないとの情報が流れました。この時も円高に振れました。以前ならドル高要因です。

そもそもどこかで戦争が起きるとか、外国の銀行が危ないとかは予想しえないことです。為替は予想しえなかったようなことでも動くものだと思って下さい。

4. 為替リスクとは何か

例えば米ドルの定期預金は利率が良いし、定期預金だから元本リスクもなからうと10,000\$預けたとします。預けた時の為替レートは1\$ = 110円でしたが、1年後の満期時に1\$ = 100円になったとします。



預けた時も満期でも同じ10,000\$ですが、円での元本は100,000円減ってしまいました。仮に金利が5%だとしても50,000円の損です。このように為替レートが変わることによる損失を為替リスクと言います。

5. 為替建て商品は避けた方が賢明

銀行や証券会社が勧める金融商品には外貨建ての商品が沢山あります。外貨建ての投資信託や一時払い保険などです。外貨建ての商品は見た目の利率が高いので一見魅力的です。しかし運用を終えたときに始めに比べ円高になっていたら元本は減ってしまいます。為替レートは時々刻々変わり、予想もできなかった理由で変わるので、外貨建て商品は非常にリスクが高いということを十分に承知しておいてください。外貨建て円払いなどという商品もありますがリスクは同じです。