

# 「一口家主」通信第53号 平成31年5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。
- ・【新規物件】第16号商品 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室」の募集をしています。  
「学習院大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文教エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場」駅より徒歩6分、JR「目白」駅より徒歩10分という利便性も誇ります。
- ・【不動産小口化商品のあれこれ】今、安心して投資できるものは数少ない中で例外の一つが不動産です。その不動産を自分の予算に見合った価格で買える「不動産の小口化商品」のうち、今回は不動産特定共同事業の匿名組合型商品についてご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】4月17日の日本経済新聞に「日銀、日本株最大株主に」という記事がありました。第51号で、現在株やETFに投資するのはリスクが高いのではないかと申し上げましたが、この日銀による大量保有こそがリスクを高めているものです。それについてご説明いたします。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

## 2. 「コンシェルシア JAsset」募集概要

長らくお待たせしました。新商品「コンシェルシア JAsset」の募集を開始しました。

マンション名	コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENSE 101号室		
共有持分総口数	51口	募集口数	51口
募集総額	5,100万円	一口の価格	100万円
最小購入単位(*)	5口(500万円)	想定利回り(**)	3%
運用期間(10年間)	2019年7月1日(予定)～		

(\*) 5口以上は、6口、7口・・・等1口単位で購入できます。

(\*\*) 賃貸経費控除後、100%稼働想定時の利回りです。

「コンシェルシア JAsset」についてご興味のある方は、  
0120-375-558 (大島・武藤・元土肥) までお問い合わせください

## 【「一口家主 iAsset」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5～6年  
国債のイメージ  
5～6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

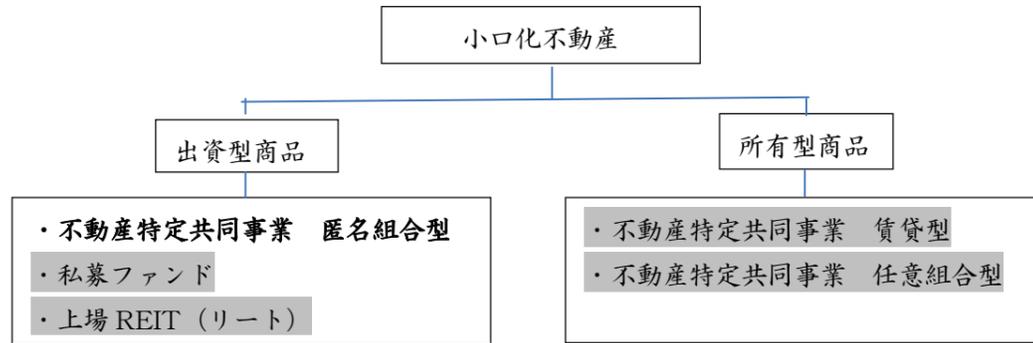
## 【販売済商品の運用状況】 \*下記の数字は各物件の直近の決算時のものです。

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	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	12,160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%)	500,000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%)	510,512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	11,753円 (2.35%)	503,842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	11,826円 (2.36%)	501,522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%)	500,032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
⑫ 新宿 HS 203号室 (平成29.6運用開始)	100%	なし	なし 月額97,650円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑬ 新宿 HS 703号室 (平成29.12運用開始)	100%	なし	なし 月額99,900円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑭ 目白 TGR109号室 (平成30.7運用開始)	100%	なし	なし 月額111,150円	10,667円 (2.13%)	500,000円
⑮ 大塚 HS 205号室 (平成30.9運用開始)	100%	なし	なし 月額94,950円	10,669円 (2.13%)	500,000円

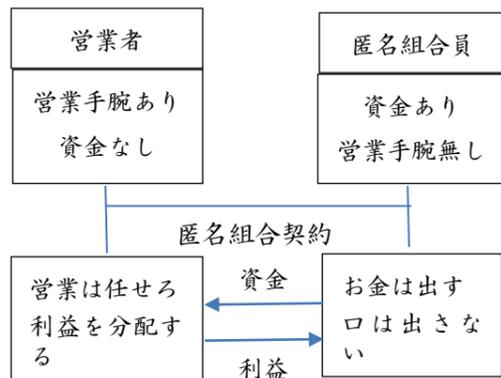
●買取の電話勧誘等には十分ご注意ください。

「一口家主 iAsset」の不動産業者等への売却は、クレアスライフは原則として同意できません。そのような勧誘があった場合はお断りください。

前回に引き続き不動産小口化商品の第2回目として不動産特定共同事業（匿名組合型）の商品についてご説明します。

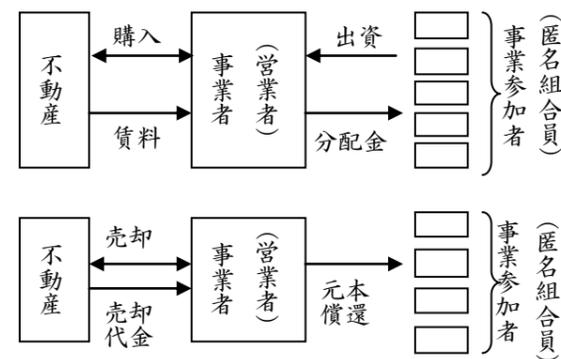


1. 匿名組合とは



匿名組合員の出資は事業者の財産に帰属し、外部に対しては事業者だけが権利義務の主体として現れ、匿名組合員は陰に隠れて利益の配分にあずかるだけです。

2. 匿名組合型事業の仕組



- ① 事業参加者の出資金で不動産を購入
- ② 購入した不動産は事業者の財産
- ③ 不動産運用の賃料を基に利益を分配
- ④ 事業終了。不動産を売却・元本償還

3. 匿名組合型商品の特徴

- ・ 事業参加者の出資により購入した不動産は事業者の所有物になります。  
→ 事業者が破綻した場合、元本の回収は困難になります。
- ・ 事業参加者は事業者が行う不動産事業に出資しただけで不動産そのものを買ったわけではありません。  
→ 現物不動産の購入ではないので、相続財産として資産圧縮効果はありません。相続の節税対策には使えません。

4. 匿名組合型商品に多くみられる商品例

実際の匿名組合型の商品では事業参加者のリスクを減らすための仕組みを備えたものが多く見られます

- ・ **優先劣後構造**  
→ 事業参加者の出資を優先出資、事業者の出資を劣後出資とし、運用期間中の分配金の支払や終了時の元本償還において、優先出資分に優先的に支払われます。
- ・ **終了時の償還元本の毀損リスク軽減**  
→ 元本評価は終了時のスポット的相場や賃貸利益でなく、全事業期間を通じて平均した賃貸利益に基づき、収益還元法で行われるので毀損リスクが軽減されます。

【匿名組合型商品のリスク】

- ① 事業者の倒産→出資金を失う可能性大
- ② 賃貸利益の低下→分配金の減少  
→ 償還元本の毀損

4月17日の日本経済新聞に「日銀、日本株最大株主に」という記事がありました。本通信第51号で、現在、株やETFに投資するのはリスクが高いのではないかと申し上げましたが、これがその理由です。今、世界的に景気は減速しているにもかかわらず、金融緩和による「緩和マネー」で株高です。それに加えて日本の場合には日銀による直接的な株式市場参入で一層の株高がもたらされています。しかし、いずれは来る出口が懸念されます。

1. 日銀が日本株最大の株主に

日本経済新聞によれば、日銀は日本株に投資する上場投資信託（ETF（\*））を年間約6兆円購入。この3月末で保有残高は28兆円強。これは、東京証券取引所1部上場株式時価総額の4.7%に当るそうです。このペースで買い続けると来年11月末には40兆円を超え、現在東証1部の最大の株主（現在6%を保有）であるGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）を超えるとのこと。では、このことが何故株式やETF投資のリスクとなるのでしょうか。

=====  
（\*）ETF（exchange traded fund）：  
株価指数連動型投資信託受益証券の略語で日経平均、TOPIXなどのインデックス（指数）に連動する上場投資信託です。

2. 日銀の買い支えによる株高の実現

日経平均株価は、第2次安倍政権発足直前の2012年秋には8,000円台でした。それが、安倍政権発足後上昇し始め2018年9月にはバブル崩壊後の高値である24,000円台をつけました。この間大幅な実態経済（GDP）の伸びがあったわけではありません。この主たる要因は日銀による異次元金融緩和、しかも株式市場への大量資金の直接的投入によるものであることは論を俟たないでしょう。

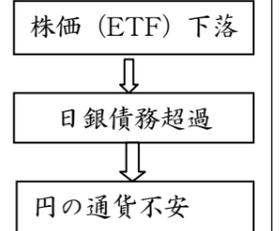
日銀のこの施策はアベノミクスの3本の矢の一翼を担うもので、純投資目的で行われているのではなく、右図のような狙いからでしょう。



3. 日銀が大株主になることの副作用

副作用の大きい中央銀行の株式購入は禁じ手に近く、国債など様々な金融資産を購入してきた米国FRBや欧州中央銀行も避けてきています。

もし株価下落に伴って保有ETFの価値が下がり日銀が債務超過になったら日本の通貨{円}の信認も揺らぎます。また、巨額な公的マネーで市場をゆがませれば、日銀がバブルを引き起こすリスクが膨らみます。現に日銀がETFを通じて業績にかかわらず幅広く株式を買うため、本来なら市場から退場すべき企業が生き残るなど、市場の規律が失われつつあると言われています。



4. いずれは来る出口で何が起きるか

日銀の大量購入にもかかわらず、2%の物価上昇は実現していません。しかし、いつまでも買い続けることはできないでしょう。逆に残高を減らす必要があります。国債や社債は満期を迎えると償還して残高が減りますが、株式は最終的には市場で売るしか出口はありません。年間6兆円ペースの購入をストップするだけで、市場にはかなり大きな株安のインパクトを与えるでしょう。まして売却するとなると大変な混乱が予想されます。いま日本の株式市場は爆弾を抱えている状況です。いつどういう形で破裂するかわかりません。5年先、10年先を見ても安心して投資できる対象ではないでしょう。株式やETF投資のリスクは大変高いと思われます。