

一口家主 iAsset 第1号事業を振り返って

現在、一口家主 iAsset で運用している物件は20を数えますが、記念すべき1号物件の「コンシェルシア早稲田 Green Forest」は、本年10月31日をもって運用終了となります。元々は2018年10月に終了の予定でしたが、想定通りの運用が出来ていたことから多くのオーナー様から延長したい旨のご要望を頂き、3年間延長しておりました。本事業において、気になる箇所を下記3つの点から検証してみます。

- ①元本はどうなったのか？
- ②予定通りの賃料は支払われたのか？（利回りは想定通りだったのか？）
- ③実際に運用された方はどうなったのか？

①変わらなかった元本 優先劣後方式が無くても問題なし

2013年（事業開始時） 1口 500,000円

2021年（事業終了時） 1口 500,000円（変わらず）

8年間を通して50万円から変わることはありませんでした。

「一口家主 iAsset」は、20%までの元本の下落は当社が引き受け、お客様の元本には影響が出ないようにする「優先劣後方式」を採用していますが、入居者賃料が変わらず、経費もほぼ変わらなかったことから元本の値下がりはありませんでした。よって、優先劣後方式を使わずに1口あたり500,000円でオーナー様に元本を償還することとなりました。

②想定通りの賃料 期間中大きな変動もなし

本事業は、事業開始時に年間の想定お支払い賃料を1口当たり12,076円（約2.41%）とし、募集、運用を行ってまいりました。

実績（※）いずれも1口当たりの年間支払い賃料になります。

2014年（1期終了時）12,086円 2015年（2期終了時）12,154円

2016年（3期終了時）12,169円 2017年（4期終了時）12,167円

2018年（5期終了時）12,160円 2019年（6期終了時）12,113円

2020年（7期終了時）12,117円

※2021年（第8期）も第7期とほぼ同じ金額になる見込みです。

③運用された方の実例 銀行に預けておいた場合との差は歴然

10口買われた方を例にとると、8年間の運用で元本と賃料は下記のようにになりました。

（賃料は期ごとに誤差がありましたが、想定賃料の12,076円が8年間続いたとして計算しております。）



元本 5,000,000 円→5,000,000 円 (変化無し)

賃料 12,076 円×10 口×8 年間=966,080 円

結果として、元本は変わらないまま償還されたうえ、8 年間の支払い賃料を上乗せできました。上記のケースでは 100 万円近い賃料が入金されており、資産形成の大きな助けになったと思います。

・ 下記は銀行に預けておいた場合の元本と利息です。

(大手銀行スーパー定期の金利 0.002%を引用)

元本 5,000,000 円→5,000,000 円 (変化なし)

利息 100 円 (500 万円の 0.002%) ×8 年間=約 800 円

・ 国債を買っていた場合の元本と利息は下記の通りとなります。

(個人向け国債 変動 10 年 第 139 回債の金利 0.05%を使用)

元本 5,000,000 円→5,000,000 円 (変化なし)

利息 2,500 円 (500 万円の 0.05%) ×8 年間=約 20,000 円

預貯金や国債と比べ、利回りの差は歴然としております。

iAsset 事業を支えた要因の“好立地” 高い競争力と賃貸需要

①賃貸需要が旺盛で、空室がほとんど発生しなかった

本事業の 8 年間において、入居者入れ替えに伴う空室期間は、入れ替わった 3 回を合計してもわずか 39 日間でした。通常、入居者退去から新しい入居者がつくまでは 1 回につき 1 か月程度の期間がかかるものですが、本物件の場合は新しい入居者がすぐに決まったため、わずかな空室期間で済みました。

②入居者賃料は 8 年間変わらず。安定した収入源となる

本物件の入居者賃料は、事業開始時から現在に至るまで変わりませんでした。

都内各所へ軽快にアクセスできる立地の良さと、最新の設備仕様が喜ばれたことが大きな要因となりました。

『心配なく』『長期間』運用できたことが重要

2013 年から 2021 年までの 8 年間、世の中には多くのことがありました。

昨今のコロナ問題、消費税の増税、オリンピックの開催延期を経ての開催、台風や豪雨などの相次ぐ自然災害など、多くの問題が世間を賑わせました。

そんな中、一口家主 iAsset「コンシェルシア早稲田 Green Forest」は、何ら問題なく 8 年間の運用を行い、元本も賃料も想定通りのまま事業終了となります。世情に影響されにくい不動産、ひいては都心好立地マンションの安定性の高さが示されています。

預貯金だと利息が物足りないが、リスクが高いものは避けたい。こういった方に iAsset はうってつけの商品です。是非ご検討ください。