

「一口家主」通信 第30号 平成29年6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12号「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室」
募集口数が56口と少ないため、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】65歳以降「年金だけでは暮らせない」ということは今や常識ですが、平均的なサラリーマンだった人の老後のくらしは今後益々厳しくなっています。目減りする年金、増える公的負担金、殆どゼロの預金利息。正にピンチです。現役の方は他山の石としてください。

・【やさしい資産運用のお勉強】年金額は徐々に目減り、高齢者でも税金や社会保険料の負担増の流れは続くとした方よいでしょう。「老後は何とかなるだろう」ではもはや済まされません。「今、何かをする」時期に来ています。また現役の方は今から備えてください。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【好評募集中です!!】募集口数が少ないため、ご希望の方はお早めに。

マンション名	⑫ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 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

【6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	6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%)	500,300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HILLSIDE306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】

65歳以降「年金だけでは暮らせない」ということは今や常識ですが、平均的なサラリーマンだった人の老後のくらしは今後益々厳しくなっていきます。目減りする年金、増える公的負担金、殆どゼロの預金利息。正にピンチです。現役の方は他山の石としてください。

1. 定年後増えた健康保険料

先日、知り合いのAさんから次のような話を聞きました。Aさんはサラリーマン、奥さんは専業主婦。65歳の定年延長終了と共に、会社勤め時代の健康保険は失効し国民健康保険に加入しました。こういうことに疎いAさんは、現役時代より収入も減ったし保険料も安くなるだろうと漠然と考えていたのですが、区役所から保険の通知が来て愕然としました。保険料が現役時代よりはるかに多いのです。実はこれはよく聞く話です。国民健康保険は自治体により保険料の違いはありますが制度は基本的に同じです。一般的には国民健康保険の方が負担は多いと言われます。社会保険（組合健保）の場合は保険料の1/2を会社が負担していること、また扶養家族分の負担がないことが大きな理由のようです。以上は一例ですが、年金生活に入り収入は減りますが、収入に対する出費の割合は増えることが多いと考えた方が良くと思います。

2. 増え続ける公的負担

バブル崩壊以降経済成長は停滞し国の税収は伸びず、他方少子高齢化による社会保障費増を賄うために年金世代の公的負担が増え続けています。

- (例)
- ・介護保険制度の導入
 - ・国民健康保険料の漸増
 - ・後期高齢者医療制度の導入
 - ・老年者控除の廃止
 - ・公的年金控除の縮小
 - ・住民税均等割の増額 (2014~2023)

3. 年金は目減りしていく

所得代替率という言葉をご存知でしょうか。簡単に言えば現役のサラリーマンの平均賃金（手取り）に対する年金額（税・社会保険料込み）の割合です。平成24年6月時点で62.7%（21.8万円）です。



問題は年金の伸びを抑制するために、マクロ経済スライドという調整を行い、今後、所得代替率は徐々に低下して（*）、政府は将来的に50%程度を想定しています。働いている現役世代の収入の半分程度（**）の年金額があれば一定程度の生活水準は維持できるだろうという考え方です。しかし、50%になった場合は現在より2割近く年金の支給額が目減りします。

（*必ずしも年金の絶対額が減るだけではありませんが、物価や賃金の伸びに追いつかず、年金の使用価値としては目減りします。）
（**所得代替率計算の現役世代の収入は「手取り」、年金は「公的負担込み」、従って年金は手取りでは現役世代の50%以下）

4. ますます厳しくなる老後

今私たちが置かれた老後を俯瞰すると次のようになりそうです。

1. 年金は目減りする
 2. 公的負担は増えていく
 3. 加齢と共に医療費は増えていく
 4. 生活に直結したモノの値段は上がる
- ・社会保障の財源確保のために制度の新設、変更が行なわれてきました。
・今後、消費税増税は当然のこととして、更に制度も変更され、老後の生活は益々圧迫されるのではないのでしょうか。

【やさしい資産運用のお勉強】

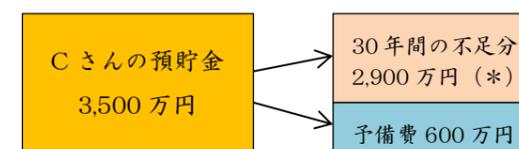
左のページで見たように、年金額は徐々に目減り、高齢者でも税金と社会保険料は負担増の流れは続くと思われたいでしょう。「老後は何とかかなるだろう」ではもはや済まされません。「今、何かをする」時期に来ています。また現役の方は今から備えてください。

1. Bさんの場合

Bさんはいわゆる大企業に勤めていました。退職後は年金と退職金の運用で何とかかなるだろうと特に財テクもせず、定年延長で65歳まで働き、これからいよいよ年金生活です。以前（第20号）にもこの欄で取り上げましたが、平均的公的年金（国民年金+厚生年金）は月22万円、他方平均的生活費は夫婦2人で28万円は必要と言われてます。これは最低限の必要資金であり、実際にはこれプラス病気や家の補修費用の予備費として600万円程度は見込まなければなりません。また、旅行や趣味などにある程度のお金を使えるには月35万円は必要と言われてます。定年延長で65歳までは退職金に手を付けなかったBさんですが、今後は生活を引き締めて仮に月30万円程度の生活を送るにしても月額8万円（22-30万円）不足します。この不足を補うにはいよいよ退職金を取り崩すしかありません。



国立社会保障・人口問題研究所の予測のようにBさん夫婦が95歳まで生きるとすると、不足額は2,880万円、それに予備費600万円を加えると約3,500万円。これはBさんの預貯金の全額にほぼ等しい。株式などの金融資産はない。



((*) 8万円×12ヶ月×30年=2,880万円)

2. Bさんの不安

Bさんはぎりぎりセーフのようですが、預金を取り崩す生活には不安は尽きません。

- ① 95歳より長生きしたら
- ② 年金の減少の度合いは
- ③ 公的負担（社会保険料・税金等）の増大
- ④ 殆ど余裕のない生活 旅行や趣味は
- ⑤ 高額医療が必要になったら（予備費では足りない）

3. Bさんだけの問題ではありません

これはBさんだけの問題ではありません。現在60歳以上の方の共通した問題です。なぜこのような問題が？ 原因は？

- ① 年金の絶対額の減少と公的負担の増大
現役時代に想定したよりも年金が少ない一方税金や社会保険料が増えている
- ② 銀行預金や国債の安全資産の金利低下
バブル崩壊後、利率は低迷したが、2~3%程度では運用できると考えていた
- ③ 株式投資等はリスク増大で手を出せない
配当狙いで大型安定株での資金運用をと考えていたが、世界的に流動するリスクマネーの影響で変動リスクが大き過ぎる

4. 今、何かをする

このような時代を想定して、若いうちから多少苦しくてもマンション投資をしていたような方は正解ですが、それは少数派でしょう。そうかといって今、何もしないで「何とかかなる」ことはありません。節約すると言っても限度があるし、第一生活が楽しくありません。まずはプラスの行動を起こすことが大事です。但し、リスクの大きいことは絶対にやめてください。安全性の高いものに金額を限定して始めてください。