

「一口家主」通信 第15号 平成28年3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。
- ・“コンシェルシア池袋 CROSSIA 301号室”（第7号物件）販売中
301号室もご好評をいただいております。201号室は早期完売で申し訳ありませんでした。
2015年首都圏版「借りて住みたい街ランキング」では池袋が1位を獲得しました。徒歩15分圏内にファッション、エンターテイメント、公園、スーパー、区役所、医療機関・・・と全てが揃う利便性の高さが評価されています。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】今、不動産運用が脚光を浴びています。
賃貸利益の安定性、資産価値の安全性、相続時の節税効果等々。他方幾つかのハードルもあります。「一口家主 iAsset」は投資家の方がこれらのハードルを越え不動産運用のメリットを享受できるようお手伝いする仕組みです。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】今、金庫がよく売れているそうです。
マイナス金利の影響で預金金利の一層の低下に加えて口座手数料を取られる日に備えての先読みのようです。それはさておき、安全な資産運用の選択肢が益々減ってきました。このようなときの資産運用を前号に続き考えてみます。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】賃貸利益の振込日程等のお問い合わせがありますので直近の予定日をお知らせします。

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	H28年 3月31日	H28年 5月15日	H28年 5月25日	第2回
CC 東京 BC407号室	H28年 2月29日	H28年 4月15日	H28年 4月25日	第1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

【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100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

【3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	3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	12,197円 (2.44%)	505,612円
東京 BC407号室 (平成 27.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 164,430円	11,811円 (2.36%)	500,000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%)	500,000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

【好評販売中!!】・・・2月1日から事業参加者の募集を始めました。

マンション名	コンシェルシア池袋 CROSSIA 301号室		
共有持分総口数	69口	募集口数	55口
分譲総額	34.5百万円	募集総額	27.5百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,908円 (2.18%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)3月1日～平成33年(2021年)2月28日		

●裏面の【一口家主をもう少し詳しく】と【やさしい資産運用のお勉強】では以前の号で扱った内容について引用する場合は紙幅の都合により詳しい説明を省かせていただいております。そのような項目にきましては該当する号を表示しておりますので、恐縮ですがホームページ等でご覧ください。ご請求いただければバックナンバーの送付もいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

今、不動産運用が脚光を浴びています。乱高下するリスクいっぱいの株式投資、100万円に対し年間で8円の利息の超々低金利銀行預金。今年1月からの相続税増税。一方、不動産は安定的に2%以上の賃貸利益を生み、資産価値も安定的で、**相続の時は資産圧縮効果（節税効果）**があります。将にこの時代に合った投資と言えるでしょう。しかし幾つかのハードルがあります。ワンルーム・マンションと言えども3,000万円以上のお金が要ります。登記手続き、入居者の募集、空室になったら、急にお金が必要になったら（換金性）、そして固定資産税の支払や室内設備の故障の対応をしなくては、等々。「一口家主 iAsset」は皆様をこのような問題から解放し、不動産運用のメリットを享受できるようクreasライフがお手伝いする仕組みです。

1. 一口家主なら大金がなくても、ローンを借りなくても不動産運用ができます。

「一口家主」は自分でマンションを買うのと同じことです。クreasライフが開発した都心の好立地のマンションを選びすぐって紹介します。クreas自身が共同購入者となり、他の共同購入者も募集するので投資する方1人1人は大きな投資金額は要りません。50万円単位で自由に購入できます。

2. ネット賃料で2.2%~2.44%です

「一口家主」ではクreasライフは皆様の購入分を借り上げて賃料をお支払いします。賃料は非常には安定的で物件により2.18~2.44%です。（これは固定資産税や管理費などの経費を差引いた後の**ネット利回り**です。）

3. 登記手続き、入居者募集、家賃の回収等は自分でする必要はありません。

購入の手続きも登記も全てクreasライフが行います。入居者の募集や家賃の回収、固定資産税等の支払もクreasが行い、ネット賃貸利益を指定銀行口座に振込みます。エアコンなどの機器には保証システムを採用。補修のつど費用を負担する必要はありません。

4. 借上げ保証による空室リスクの回避

空室になっても賃料が支払われるよう借上げ保証のシステム採用をしています。つまり空室になってもオーナーの皆様にはクreasライフを経由して家賃が安定的に支払われます。

5. 急にお金が必要になったとき

- 事業開始後2年経てば所有権をクreasライフに売却できます。売却価格は入居者が支払う**家賃に基づいて計算される評価額**です。（相場ではありません。）
- 評価額が購入時より20%を超えて下がらなければ売却価格は購入価格の**一口50万円**で変わりません（**20%までの値下がり保証**）。（過去20年の統計では都心のマンションの家賃が5年間で一番下がったときで5~6%程度です。20%の保証で売買損が出る可能性は非常に低いといえます。）
- 5年後に終了するときも同様です。

6. 相続・贈与に節税メリットがあります

- 相続税評価額は購入価格の約1/5になります。20口（1,000万円）購入した場合は約200万円に圧縮されます。
- 生前贈与の場合も同様です。10口（500万円）贈与しても相続税評価額は約100万円なので基礎控除内。

【やさしい資産運用のお勉強】

今、金庫がよく売れているそうです。マイナス金利導入の個人への影響がだんだんと出てき始めました。マイナス金利は銀行が日銀に預けている当座預金に適用されるので、個人の預金には関係ないとのことでしたが、前号でも申し上げたように今二つの方向で余波が広がりつつあります。今回はそれをよく理解して頂いて皆様の資産運用への参考にしてください。

1. 銀行は損失の付け替えに動く

銀行はマイナス金利による損失をカバーするために預金者との取引条件を変えています。

- ①一層の金利引下げを実施或いは検討中です。
 - ・三井数三友銀行は普通預金の金利を0.001%に下げました。これは100万円を預けて1年間で8円（税引き後）の利息ということです。
 - ・3メガバンクとも定期預金の金利を預金期間、預金金額に関係なく0.025%に下げました。これは100万円を預けて1年間で200（税引き後）円の利息ということです。
 - ・現在までに発表になっているのは以上のようなことですが、今後銀行各行とも更に低い利率に変更することは十分予想されます。

- ②個人の預金に対してマイナス金利を適用することはないだろうと言われていますが、口座を維持する費用という名目で**口座手数料**というものが取られる可能性は十分あります。貸金庫を借りればお金を払うのと同様にお金を預かってもらうために手数料を払うという理屈でしょうか。8円の利息で仮にそれよりも多くの口座手数料を取られるくらいなら自宅の金庫で保管しようという人がいてもおかしくないですね。銀行でお金が余ると自動的に日銀の当座預金となりマイナス金利による損失を被ります。従って現状では預金はほしくないというのが実情ではないでしょうか。

2. 国債価格の上昇（利回りの低下）

マイナス金利政策の影響で国債や他の公社債が大きく買われ価格が上昇しています。（債券の価格が上るということは利回りが下がるということです。）

その結果、運用益を債券に依存していた各金融商品が大きな影響を受け始めました。

- ① MMF の新規受付停止
- ② 新型窓口販売国債の募集中止
- ③ 一時払い終身保険の保険料の値上げ或いは保険金支払い時の予定利率引下げいずれも安全な運用と言われるものなので私たち個人の資産運用への影響大です。

3. マイナス金利下での資産運用

今注意しなければいけないのは、過剰流動性と言われる世界中で余ったお金（マネー）が国境を越えて瞬時に移動することです。マネーの対象となるようなものには手を出さないことです。予測しようのない理由によって大きく変動するからです。典型的なものは株式或いは為替の絡んだものです。前号でも申し上げましたが、このような時代には「儲けること」よりも「損をしないこと」に徹することが大切です。言葉を変えればインカムゲイン商品に徹することです。その中でなるたけリスクが少なく、なるたけリターンが大きいものを選ぶことです。不動産及び不動産派生商品（*）はその候補の一つだと言えます。例えば「一口家主 iAsset」のようなローリスク・ミドルリターンの**不動産特定共同事業商品**の検討を是非お勧めします。（（*）REITは証券市場での価格変動が大きいのでお勧めできません。）