

「一口家主」通信 第12号 平成27年12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運営されています。
- ・第4号物件コンシェルシア東京 BC507 号室は完売しました。
ご支援有難うございました。
- ・新発売“コンシェルシア馬込 TERRACE 401 号室”
山手線五反田駅まで3駅6分の閑静な住宅街に立地するマンション。羽田空港、品川、銀座、日本橋へのアクセスの良さから底堅い賃貸ニーズがある。都心にもかかわらず緑があふれる周辺環境。順調に購入いただいております。
- ・「一口家主」をもう少し詳しく
この1月から「一口家主」のご説明をしてきましたが、そもそもこの「一口家主」を運営している株式会社クリアスライフとはどんな会社なのかお話ししていませんでした。今回は会社の説明を通して「一口家主」に対するご理解を一層深めて頂きたいと思っております。
- ・やさしい資産運用のお勉強 超低金利が続く中での資産戦略
日銀黒田総裁が唱える2%物価上昇はなかなか実現しそうもありません。お金をジャブジャブ出し、超低金利⇒円安⇒輸入品物価高の状況がまだまだ続きそうです。そんな下での生活防衛はどうしたらよいのでしょうか。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】

- 第1号商品コンシェルシア早稲田 Green Forest 605の第2期賃料は計画をやや上回り一口当たり12,154円となりました。今月28日に振込みいたします。
- コンシェルシア東京 BC507 が完売しましたので新規物件を検討中です。次回の一口家主通信でご紹介いたします。

【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

【12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	12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

【新規販売!!】・・・11月1日から事業を開始しました。

マンション名	コンシェルシア馬込 TERRACE 401 号室		
共有持分総口数	56 口	募集口数	45 口
分譲総額	28 百万円	募集総額	22.5 百万円
一口の価格	500,000 円	一口当たり年間賃料	11,756 円 (2.35%)
運用期間	平成 27 年(2015 年)11 月 1 日～平成 32 年(2020 年)10 月 31 日		

- 今年もいよいよ数日を残すのみとなりました。皆様には「一口家主通信」とお付き合い頂き有難うございました。「一口家主」をご購入頂けなくともこの通信を通して不動産に興味を持って頂いたり、あるいは資産運用について考えて頂く契機になれば望外のしあわせです。来年もまたよろしくお願ひ申し上げます。よい年をお迎えください。

【一口家主をもう少し詳しく】

一口家主を運営しているクreasライフとはどういう会社？

資本金 4 億 2,000 万円、グループ連結売上高 175 億 9,825 万円（平成 26 年 9 月期）
グループ従業員数 212 名（平成 26 年 9 月末現在）

1. クreasライフは何をしている会社ですか。

一言でいうと「マンションディベロッパー」です。マンション用地を仕入れて、設計、建設、分譲して更に賃貸管理、建物管理まで行っています。

2. どんなマンションを開発しているのですか。

当社が開発・分譲しているのは主として投資用ワンルームマンションです。購入された方がご自分で住むのではなく、別の人に貸してその入居者が支払う家賃収入を目的とする投資用のマンションです。投資用マンションというとバブルの時に投機の対象となった狭い粗悪なマンションを思い浮かべる方もいらっしゃるかと思います。しかし投資用マンションと言っても結局は人が住むのですから、当社はバブルの時も、バブル崩壊後のデフレの時も都心立地と建物の広さ、品質にこだわってきました。その結果、当社の開発したマンションは空室ができない、家賃が下がりにくいマンションとして皆様から高い評価をいただいております。

3. 今までにどのくらいのマンションを開発・分譲をしたのですか。

創業 31 年で、これまでに 357 棟、18,440 戸を販売してきました。ほとんどが山手線沿線やその内側の都心の好立地です。都心での供給戸数では同業者の中でも突出しています。

4. 一戸単位で販売してきた会社がなぜ「一口家主」の事業を始めたのですか。

不動産投資は安定した収益が期待できる一方投資金額が高いのがネックです。一人で一戸は買えないけれど、マンション投資には興味ありという方に投資機会を提供するために「一口家主」を開発しました。買う方には便利な仕組みなのですが運営はかなり厄介なので、今まで不動産特定共同事業としてやった会社はありませんでした。当社ができたのはグループとしての総合力の賜物です。

5. クreasライフが「一口家主」事業をやる上での強みは何ですか

クreasライフのお客様は北海道から九州まで全国にいらっしゃいます。そういったお客様のためにマンションの賃貸管理を行うクreasレント（管理戸数 7,800 戸）や建物管理を行うクreasコミュニティ（管理物件 500 棟、21,000 戸）というグループ会社が今までに培ったノウハウを「一口家主」に提供してくれるのが他社にはない強みです。

6. 「一口家主を」通じて更に多くの方と

実際に始めてみるともっといろいろ活用して頂けることが分かりました。元本が安全な割に利回りが良いので低リスクの資産運用商品として定期預金や国債から乗り換える方、不動産の節税メリットがある上に 50 万円単位で分割でき、換金性があることから生前贈与や相続対策に活用される方、等々です。

【やさしい資産運用のお勉強】

11 月 25 日の日経新聞に次のような記事がありました。

続く超低金利 資産戦略は 余裕資金、リスク商品に
超低金利状態が長引いている。背景にあるのは、・・・日銀の大規模な金融緩和が長期化していることだ。・・・ある程度はリスクを取らないと十分な収益は得られない。

1. 超低金利はいつまで続く

日経新聞によれば、「市場では超低金利が長期化するとの見方が大勢」とのことです。理由は、日銀は消費者物価の前年比 2% 上昇を目標におくが、現在は 0% 前後であり、更に少子高齢化が進むことで医療や介護費用の拡大に備えて個人の財布のひもが固くなることも超低金利が長期化する要因として上げています。

2. 超低金利の長期化を前提としてどんな資産運用をしたらよいか。

同記事では銀行の運用姿勢を参考にしたらよいとしています。銀行の預金運用先は日本国債が中心だったが、国債の利回りが低下し続けるなかで、資金の一部をリスク商品に振り向けている、例えば、国内外の株式や欧米を中心とした外国債券など、また不動産も対象として組み入れ始めたという。ただし、個人の場合は海外の経済情勢や外国企業の収益動向といった情報を手に入れるのは難しいので、**国内外の株式や外国債券を組み込んだ投資信託**やまとまったお金がある人は**不動産購入**も妙味があるとしています。

3. GPIF 7～9 月期で 8 兆円の損失！

上記 2 の記事の数日後、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が国民から預かっている年金資金 135 兆円の運用で 7～9 月の 3 ヶ月で 8 兆円の損失を出したという記事です。但し、関係者によれば今夏の世界同時株安が原因で、10 月には株価が回復したのでこの損失はほと

んど取り戻したそうですが、これだけ振れ幅が大きいと、リスクは覚悟の上といっても、もし戻らなかったら、或いはこれから先又下がることも、と考えると怖いですね。

4. リスク商品にもリスクの幅がある

現在のよう超低金利下ではある程度のリスクを取って資産運用をすることが必要なことは分かりますが、この【やさしい資産運用のお勉強】で今迄勉強したように、一口でリスク商品と言っても商品によってそのリスクの度合いが異なります。例えば株も**為替**も予想し得なかった出来事により変動することがあります。ということは**外国の株式**は変動リスクが二重にあり大変高リスクと言えます。投資信託はプロに任せているから安心と言いますが、商品が持つ本質的なリスクはなくならないので、その投信の商品構成を吟味することが大事です。

5. 不動産特定共同事業商品も検討対象に

まとまったお金がある人は不動産購入も妙味ありと言っていますが、少額からできるのが不動産特定共同事業商品です。本通信第 5 号で詳しく説明していますが、要点は
1. ローンを使わず小口で投資できる
2. 収益還元法による元本評価方式と優先劣後方式による元本の安全性の確保
3. 事業者の買取りにより換金が容易
4. 国債や社債などよりずっと高利回り
住友不動産「サーフ」、東京建物「インベストプラス」、クreasライフ「一口家主 iAsset」（2%以上）などがあります。この商品は**証券会社や銀行が扱えないのであまり知られていませんが、ローリスク、ミドルリターン**でこの時代に恰好の商品です。