

「一口家主」通信 第41号 平成30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。

第8号商品コンシェルリア池袋 CROSSIA 401号室は、4月30日に第2期が終了しました。賃貸利益、一口当たり評価額ともに計画通りの見込みです。

・第13号「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室」を募集しております。購入ご希望の方は早めにお申し込みください。(このマンションでは306号室、203号室に次いで3戸目です。)

この物件は繁華で喧噪な新宿駅周辺から少し離れた、新宿エリアの高層ビル群を見つめる高台「余丁町」にあります。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】不動産を所有して大家さんになる。安定した家賃収入が得られる資産運用はいつの時代でも根強い人気があります。しかし沢山の資金が必要だろうから自分には縁がないとか、借金（ローンを組んで）をしてまでする気はないと諦めていませんか。そんなことはありません。小口化という道もあるのです。

・【やさしい資産運用のお勉強】不動産の小口化と言っても幾つかの種類があります。ここではそれらの違いについて、所有権の有無・元本の安定性・相続税節税メリットの有無・運用のし易さ等について具体的にご説明します。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【現在募集中です!!】

マンション名	⑬ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室		
共有持分総口数	72口	募集口数	57口
分譲総額	3,600万円	募集総額	2,850万円
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 (6年間)	平成29年(2017年)12月1日～平成35年(2023年)11月30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5～6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

【5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	5月1日現在 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	12,167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%)	509,597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	11,728円 (2.34%)	500,119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	11,759円 (2.35%)	500,431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 HS 306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

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】

不動産を所有して大家さんになる。安定した家賃収入が得られる賃貸業はいつの時代でも根強い人気があります。しかし沢山の資金が必要だろうから自分には縁がないとか、借金をしてまでするつもりはないからと諦めていませんか。そのようなことはありません。
(この左右ページで述べる不動産特定共同事業法商品の仕組みの中、売却の時期、安全性を高める*

不動産を所有する3つの形

本業としてアパート経営をするようなことは別として、通常の資産運用としては3つの形があります。

1. 1戸単位でマンションを所有する
2. 単純に1つの不動産(例えばマンション1戸)を何人かで共有する
3. 金融商品的にアレンジされた不動産を所有する

1. 1戸単位でマンションをもつ

典型的なのはワンルームマンションへの投資です。大きなファミリータイプの住戸に比べて通常利回りも良く、また都心の場合は空室率が低く、賃料や物件の価値も下がり難いと言われています。この投資ができる人は、

・お金がある人

・ローンを借りられる人

ローンを借りるには年収や年齢の制約があります。それをクリアしないと借りられません。

・投資資金を寝かすことができる人

所有している限りは家賃収入を生みますが、短期で売却したら投資した金額全額が回収できるかどうか分かりません。長期的に運用したい方向きです。

2. 単純に1つの不動産を何人かで共有する(不動産特定共同事業「任意組合理型」)

不動産の共有持分を購入したのち、それを出資して組合を組成。組合員同士で共有する形です。簡単に言えば一人でマンション1戸を持つ代わりに何人かで共同で所有する形です。通常はその不動産を販売した不動産業者が、組合の代表者と

なって、管理運営を行います。組合員間の契約で一定期間後に売却します。

・ある程度お金はあるが、1戸を買うには足りない、または全てを使いたくない

・今は余裕資金だがいずれは現金化したい

・ローンを使えない、または使いたくない

・相続対策に使いたい

・キャピタルゲインも狙いたい

という方たちがこの投資に関心があるようです。

3. 金融商品の利便性を取り入れた不動産

不動産の共有持分を購入して何人かで共有するのは上記2のタイプと同じです。このタイプでは購入した持分を事業者(持分を販売した不動産業者)に直接賃貸して家賃をもらう仕組みです。上記2の目的は殆ど充たしていますが、それに加えて事業者等による賃料保証や運用期間中途での持分の買取り、運用期間終時の元本割れリスクの軽減、比較的短い運用期間等の金融商品的仕組みも兼ね備えています。このような商品は現在のところクリアスライフの「一口家主 iAset」しかありません。利回りは多少下がりますが、安全・安心を重視するお客様向けの商品です。(この商品は不動産特定共同事業「賃貸型」です。)

まとめ、どれを選ぶかは目的次第

1、2、3主な違いは、「単独で1戸を所有するか、小口で共有するか。」「ずっと持ち続けるか、一定期間後に売却することを予め決めるか。」「利回りやキャピタルゲインを重視するか、安全・安心を重視するか。」です。何を重視して投資するかはお客様の資金事情や目的次第です。

【やさしい資産運用のお勉強】

左頁の2、3は不動産が小口化された商品です。よくREIT(リート)なども不動産の小口化商品と言われますが、不動産の所有権の有無、相続時の資産圧縮効果の有無の違いがあります。一方、小口化しただけではなく投資家の安心感を高める工夫をしたものもあります。
*仕組み等は、現在ある商品例を取り上げたもので、必ずしも法律の規定に由来するものではありません。)

1. 不動産の小口化とREIT(リート)の違い(不動産の所有形態)

左頁2、3は1戸のマンションを何口かの持分に小口化したものです。小口化されても不動産ですから、購入者の名義で登記されて購入者の固有財産になります。

他方、REIT(リート)では、投資家が出資したお金で購入した不動産はその事業を行っている投資法人の所有です。つまり投資法人の名義で登記されます

	投資の目的物
小口化不動産	不動産
REIT(リート)	分配金を受取る権利
	登記名義人(所有者)
小口化不動産	購入者
REIT(リート)	投資法人

2. 不動産の小口化とREIT(リート)の違い(収入の性格)

投資対象からの収益は、小口化不動産では自分が所有する不動産からの賃料ですから不動産収入になります。他方REITでは投資法人の収益の分配ですから一種の配当となり税務的には雑収入になります。

	収入の性格
小口化不動産	賃料(不動産収入)
REIT(リート)	配当金(雑収入)

3. 不動産特定共同事業「匿名組合理型」について(不動産を所有できるタイプではない)

1990年代バブル崩壊後、不動産特定共同事業法という法律ができました。小口化された不動産に投資する投資家保護のための法律で、3つのタイプの事業が定められました。「任意組合理型」、「匿名組合理型」、「賃貸型」です。この中で、多くの事業者によって商品化されているのが「匿名組合理型」です。「匿名組合理型」も不動産の小口化商品と言われることがありますが、REITと同じように運用する不動産の所有権は事業運営企業に属し、投資家が不動産を所有するものではありません。左頁の1~3とは異なります。

匿名組合理型	
投資の目的物	分配金を受取る権利
登記名義人(所有者)	事業運営企業

◆匿名組合理型の商品は投資家の安心感を高めるために幾つかの工夫がなされています。
1. 優先劣後構造の仕組により賃料も出資金の払戻しも投資家に優先的に支払われます。
2. 運用期間中でも事業者が買取ります。
3. 予定還元率による収益還元法価格で買取り。元本割れのリスクは軽減されています。
◆他方、事業者が倒産した場合のリスクがあり、相続の際の資産圧縮効果もありません。これが左頁の不動産投資とは異なる点です。

●不動産特定共同事業商品の比較(「一口家主」は他の2つのタイプのメリットを備えている)

	任意組合理型(左頁2)	匿名組合理型	賃貸型(一口家主)
投資による取得物	不動産	配当を受取る権利	不動産
運用不動産の所有権	投資家(購入者)	事業運営企業	投資家(購入者)
元本の安全性高める仕組	無し	有り	有り
期中での事業者の買取	無し	有り	有り
相続資産圧縮効果	有り	無し	有り