

【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**
 皆様からお預かりしているマンションの運用状況をご報告します。いずれの物件も計画通り運営されています。
- コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 507号室の販売はお陰様で順調に進んでおります。**
 オリピックで注目を集めている月島エリア。一口家主の特徴である**値上り益**も期待できるかもしれません。(一口家主は元本安全な仕組みを備える一方、5年後の元本償還時に**値上り益も分配**されます)
- 不動産特定共同事業法とは？**
 「一口家主」は不動産特定共同事業法という法律に基づいて東京都知事の許可を得て行っている事業です。では一体どんな法律で、許可を取っているということはどんな意味があるのか、分かり易く説明します。
- やさしい資産運用のお勉強 その7 「為替」の話**
 リスクを覚悟で投資するのはよいとして、大切なお金の運用なのでリスクはないと思ったのに「なぜ？」ということが起きないように気を付けてください。よくある話が「為替」リスクです。具体例を挙げてご説明します。
- 「一口家主」商品説明会のお知らせ**

【お知らせ】

- 「一口家主」のホームページが大幅にリニューアルされました。このホームページをご覧いただければ「一口家主」のすべてがお分かり頂けます。アクセスは簡単 ⇨ 検索 でパソコンでもスマホでもOKです。
- 連載中の「一口家主をもう少し詳しく」や「やさしい資産運用のお勉強」で前回までの記事をご希望の方はその旨ご連絡ください。コピーをお送りします。ホームページにもアップしましたのでそちらでご覧いただくこともできます

【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

【8月1日現在の商品運用状況】

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動	年間1口当り賃料	5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	12,086円 (2.42%)	500,000円
完売	運営状況	賃借人及び賃料の変更もなく計画通りに運用されています。			
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
完売	運営状況	賃借人及び賃料の変更もなく計画通りに運用されています。			
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
完売	運営状況	賃借人及び賃料の変更もなく計画通りに運用されています。			

【新規販売商品】・・・7月1日から運用を開始しました。

東京オリピック開幕の2ヶ月前に契約期間が終了し、元本が償還されます。

マンション名	コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 507号室		
共有持分総口数	116口	募集口数	92口
分譲総額	58百万円	募集総額	46百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,729円 (2.34%)
運用期間	平成27年(2015年)7月1日～平成32年(2020年)6月30日		

*詳細は別紙記載のクリアスライフ「一口家主」担当までお問い合わせください。

不動産特定共同事業法とは？

「一口家主」はこの法律に基づいて開発された商品です。その意味は？

◎この法律はなぜ生まれたのですか？

1987年頃から不動産を小口化した投資商品が供給され始めました。ところがバブル崩壊と共に経営基盤の弱い業者の倒産等によって投資家に被害をもたらしました。そのため法律で規制して投資家を保護するために生まれたものです。

◎どのような規制ですか？

投資家から出資を集め不動産事業を行い、その不動産事業から生まれた収益を投資家に分配する事業を許可制にしたのです。つまり許可を得た特別の業者でなければそのような事業は行えないように規制したのです。

◎だれが許可するのですか？

ひとつの都道府県内の営業所で事業を行う場合はその都道府県知事です。ふたつ以上の都道府県にある営業所で事業を行う場合は国土交通大臣です。

◎許可を取得するのに必要な条件は？

- 色々ありますが主なものは、
- 宅地建物業の免許を持っていること
 - 資本金が1億円以上であること
 - 会社の財産の内容が法律で定めた基準を満たしていること
 - 会社の役員が法律で定める要件を満たしていること
 - 法律で定めた要件を満たす業務管理者がいること

定める基準に合っていること

- 許可申請時の決算で利益が出ていてそれ以降も良好な推移が見込まれること
- 事業を公正・適切に行えるような人的・組織構成であること
- このように厳しい審査をクリアした者だけがこの事業を行えます。当社が申請してから許可取得まで8か月かかりました。

◎「一口家主」の他に不動産特定共同事業を行っている会社はありますか？

代表的な会社と商品名は

- 住友不動産 「サーフ」
- 東京建物 「インベスト・プラス」

です。両者とも「匿名組合理型」といい、事業者が所有する不動産に出資をするタイプですが、「一口家主」は「賃貸型」と言い、対象不動産が投資家自身の所有物となるのでそれだけ安全性が高められています。

●この通信の第1号～第4号で、「一口家主」の元本安全の仕組みについてご説明してきましたが、それに加えて不動産特定共同事業法の厳しい審査を経て許可を取得した会社であり、契約内容であることがお分かり頂けたものと思います。バブルを経験された方の中には「一口家主」を当時のいい加減な会社によるいい加減な商品と同一視される方がいますが全く別物なのでパンフレット等をお読みいただきよく確かめて頂きたいと思います。

外貨建ての商品は要注意

外貨の定期預金、外貨の国債等「定期預金」とか「国債」という字面では安全そうですね。

下では単純な例を挙げましたが、実際の商品では日本国債などと一緒に外貨建てのものを巧みに組み合わせたりした商品があるので気を付けてください。

◎ブラジル国債年利11%！

国債で11%。魅力的ですね。国債といえは安全そうだしそれで11%もの金利。ブラジルといえばBRICsと言われる新興経済発展国の一つ。オリンピックも開かれるしまさかブラジルという国が潰れることもなかろうし。買おうかなと思う方もいらっしゃるでしょう。しかしちょっと待ってください。どういう仕組みになっているのかリスク・チェックをしてみましょう。

◎ブラジル国債に投資してみたら・・・

仮に2014年の4月に既発債を100万円分買ったとします。この国債はブラジルの通貨であるレアル建てなので円をレアルに換えなければ買えません。この時、1レアル(RL) = 46円だったので100万円 = 21,739RLの国債が買えました。

(2014年4月)レアルに換えたとき

1 RL	なので	100万円
46円		21,739RL

さて、2015年3月に償還日(満期)が来て元本21,739RLが戻ってきました。今度はレアルを円に換えなければなりません。この時1RL = 37円に下がっていました。元本は804,343円になります。

(2015年3月)円に換えた時

1 RL	なので	21,739RL
37円		804,343円

11%の利息は1年分で2,391RL = 88,467円になります。これを元本に加えると

投資したお金	戻ってきたお金
100万円	892,810円

ということで、結局10万円以上損をしてしまいます。これ以外に為替売買の手数料や証券会社の手数料もかかっています。

◎為替は怖い

上の例で円をレアルに換えること、或いはレアルを円に換えることを「為替」と言います。そして1レアル46円のように一つの通貨を他の通貨に交換する割合を「為替レート」と言います。上の例ではレアルでは11%の利金が付いたのですが、為替レートが20%も下がったため円に戻すと損をしているのです。このように円とは別の通貨(外貨)で運用すると必ず為替が絡むので、国債や定期預金でも為替レートの変動による元本変動リスクが発生してしまいます。

◎なぜ為替は怖いのか

為替というのは二つの通貨の交換比率ですから、理論的には2国間(米ドル/円であれば日本とアメリカ)の金利差、インフレ率、貿易収支、経常収支などの経済の基礎的条件の違いが反映されるのですが、外に他国での金融不安、国際政治問題、地域紛争等々全く予測不能な原因で変わります。特に近年先進国各国によるデフレ克服のための金融緩和策で過剰流動性が投機資金となりこの動きを激しくしています。

「一口家主」商品説明会のご案内

一口家主 iAsset は不動産特定共同事業法に基づきクリアスライフが開発したまったく新しい商品です。今まであった商品から類推すると間違えます。

個人面談形式をご希望される方が増えています。そのような方には下記の説明会とは別に対応させていただきますのでお気軽にお申し出ください。

また、当社までお越し頂くのが難しい方には極力ご希望に沿うよう対応させていただきます。

※当社の方針として商品説明会に参加された方に商品の無理なお勧めは一切いたしません。

商品説明会を開催しております。お気軽にご参加ください。

● 近日日程

2015年08月21日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年08月28日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年09月04日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年09月11日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

2015年09月18日(金) 10:00~11:00/14:00~15:00

● 場所

クリアスライフ 六本木本社

- お申込み: 下記フリーダイヤルで、あるいはインターネットで一口家主ホームページを開き「商品説明会のご案内」のページからお申し込みください。

株式会社クリアスライフ 「一口家主」担当 大島・奥原

〒106-0032 東京都港区六本木5-1-3 ゴトウビルディング1st.



0120-355-266

一口家主



検索

(一口家主ホームページ)