

「一口家主」通信第59号 令和元年11月16日

1. iAsset

・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。右表をご参照ください。

・第17号商品 「コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室」を募集中です。好立地、内廊下の大型マンションです。

- ① 東京の明日を拓くビッグターミナル品川と空の玄関羽田の間に位置
- ② 豊かな緑が点在する穏やかな街並みが広がる住宅街に立地する大型マンション
- ③ 京浜急行「立会川」駅まで徒歩6分
- ④ 「立会川」駅→「品川」駅5分、「立会川」駅→「羽田空港国際線ターミナル」駅14分と新幹線、飛行機での旅行、出張にも高い利便性を誇ります。

・「一口家主 iAsset」第17号商品概要

マンション名	コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室		
共有持分総口数	104口	募集口数	83口
共有持分総額	5,200万円	一口の価格	50万円
最小購入単位	1口(50万円)	予定利回り	2.13%
運用期間(6年間)	2019年9月1日～2025年8月31日(予定)		

注1 賃料は借上げ方式となっています。

注2 運用終了時はお客様の持ち分をクリアスライフが買取ります。

2. 「コンシェルシア JAsset (ジェイアセット)」第1号商品募集概要

マンション名	コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 101号室		
共有持分総口数	51口	募集口数	51口
募集総額	5,100万円	一口の価格	100万円
最小購入単位(*)	5口(500万円)	想定利回り(**)	3%
運用期間(10年間)	2019年7月1日～2029年6月30日		

(*) 5口以上は、6口、7口・・・等1口単位で購入できます。

(**) 賃貸経費控除後、現況賃料で100%稼働想定時の利回りです。

「一口家主 iAsset」、「コンシェルシア JAsset」についてご興味のある方は、
0120-375-558 (大島・安道) までお問い合わせください

【「一口家主 iAsset」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

【販売済商品の運用状況】 *下記の数字は各物件の直近の決算時のものです。

マンション名	運用年数	稼働率	一口当り支払賃料	優先持分評価額	事業開始後賃料ダウン	事業開始後元本割れ
① 早稲田 GF605号室	7年目	100%	12,160円	500,000円	なし	なし
② 神楽坂 902号室	6年目	100%	12,203円	500,000円	なし	なし
③ 東京 BC407号室	5年目	100%	12,238円	510,512円	なし	なし
④ 東京 BC507号室	5年目	100%	11,778円	504,210円	なし	なし
⑤ 馬込 TERRACE401号室	5年目	100%	11,826円	501,522円	なし	なし
⑥ 池袋 CROSSIA201号室	4年目	100%	11,042円	500,000円	なし	なし
⑦ 池袋 CROSSIA301号室	4年目	100%	10,909円	500,094円	なし	なし
⑧ 池袋 CROSSIA401号室	4年目	100%	10,910円	500,300円	なし	なし
⑨ 王子飛鳥山 104号室	4年目	100%	11,079円	500,032円	なし	なし
⑩ 池袋 M'S VILLA203号室	3年目	100%	10,652円	500,000円	なし	なし
⑪ 新宿 HS306号室	3年目	100%	10,661円	500,000円	なし	なし
⑫ 新宿 HS 203号室	3年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑬ 新宿 HS 703号室	2年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑭ 目白 TGR109号室	2年目	100%	10,667円	500,000円	なし	なし
⑮ 大塚 HS 205号室	2年目	100%	10,669円	500,000円	なし	なし
⑯ 目白 TGR103号室	1年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし

【コンシェルシア JAsset (ジェイアセット) とは】

- ・最低500万円～
都心の新築コンシェルシアマンションの共有持分を購入できる
- ・安定利回り
クリアスレント管理物件の入居率は98.5% (*2019年9月当社データ)
- ・手間なし
不動産投資一体サポート20年超のクリアスライフグループが管理
- ・運用期間10年～20年
中途売却可、延長もあり
- ・相続対策
概ね時価の1/4から1/5の資産圧縮効果あり (*物件により異なります)
(この商品では賃料は集金代行、終了時に持分は対象不動産の時価に基づき評価されます。)

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」の第1号商品コンシェルシア早稲田 GF605 号室の事業開始が2013年11月1日です。ちょうど6年経ちました。この商品を上市后、不動産を小口化して販売し、その運用益を分配するというタイプの事業が増えてきました。今回は実物不動産小口化商品の草分けともいべき「一口家主 iAsset」の開発の背景をお話します。

1. バブル崩壊後の超低金利時代の到来

ずいぶん古い話になって恐縮ですが、日本経済の高度成長期と言われる1970年代中頃から1990年にかけて郵便貯金（定期）の利息は7.5～3.5%ありました。ところがその後漸次低下し、1990年代後半から1%を切り2000年以降はほぼゼロに近づいてしまいました。定年後は年金と現役時代の蓄え及び退職金の預金利息で第2の人生を考えていた人にとって完全に計算が狂ってしまいました。

2. 「貯蓄から投資へ」とあおられたが

このような状況で政府もマスコミも「貯蓄から投資へ」との風潮を煽りました。しかし、2008年のリーマンショックで多くの株式投資家は損失を被りました。バブル崩壊とリーマンと2回にわたって被害を受けた方も少なくありません。投資信託でも同様に元本毀損のうえ銀行や証券会社の手数料がかさみ何のための投資だったかという方も多くおられました。

3. 今という時代の特徴

1. 世界規模での経済成長の鈍化
 2. 先進国の超金融緩和のよる過剰流動性の横溢
 3. ボーダーレスなマネーの流動
- 簡単に言えば、
- ①先進国を中心に低経済成長で、デフレ状態が続いている。
 - ②これを成長軌道に乗せるために金融緩和をして資金供給を増やしている。
 - ③しかし、そもそも低成長経済の下では資金需要が少ないから、増えたお金は余って金融市場に溢れてしまう。

④溢れたお金は利益を求めて国境を越えて世界中の金融市場に出入りする。その結果為替や株価は政治や国際紛争等の予測し難い原因で乱高下する。
 ■つまり株式や投資信託への投資は非常にリスクが高いという事です。

4. 安全性の高い資産運用はないか

株式や投信への投資はリスクが高い、預貯金や国債はほぼゼロ金利、という状況で、せめて2～3%の利回りで配当及び元本の安全性の高い投資商品はないか。これに対する数少ない解のひとつが不動産投資です。しかし、不動産投資には多額の資金が要ると同時に賃料や元本の安全性確保のためには物件の選び方などの知識や経験が必要になります。

5. 安全性が高く簡便な不動産投資商品

クアスライフのマンション、コンシェルシアシリーズは東京都心の好立地なので、入居率が高く、物件価値も下がり難いのが特徴です。これに加え不動産に慣れていない方にも安心していただけるよう一層安全性を高めること、また小額からでも購入できることに開発のポイントを絞りました。こうして生まれたのが「一口家主 iAsset」です。この商品がかつての定期預金や国債の感覚で活用していただけただけなら開発者としては望外の喜びです。また、この7月よりコンシェルシア JAsset を上市しました。この商品は不動産投資に慣れた方やコンシェルシアをよくご存じの方向けに「一口家主 iAsset」よりも仕組みを簡素化し、利回りを高くしています。

【やさしい資産運用のお勉強】

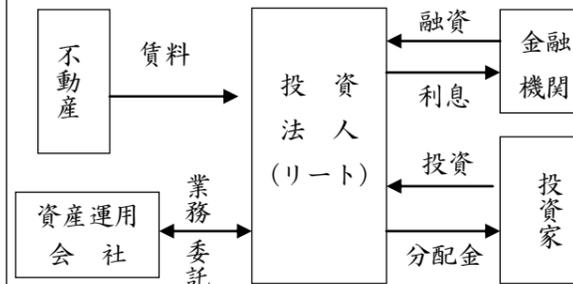
今年に入ってからリートが急騰しています。高利回り商品が少ない中で比較的安定した不動産収入を配当の原資としている点が買われているのかもしれませんが、リートは不動産運用商品ですが、不動産そのものではありません。リートとはどんなものかをご説明します。

1. REIT（リート）とは

リート（REIT）は Real Estate Investment Trust の略語で文字通り不動産投資信託という意味です。このREITという仕組みはアメリカで生まれ、日本では2001年3月に東京証券取引所にJリート市場が開設されて9月に最初の2つの投資法人が上場されました。従って生まれてからまだ18年です。JリートのJはJapanの意味です。（以下、Jは省略します。）

2. リートの仕組み

簡単に言えば投資家からお金を集めて不動産を買い、その不動産から得られる賃料や不動産を売買して得られる利益などを投資家に分配する仕組みです。この事業を行う主体を**投資法人**と言い、投資家が出資するために購入する証券を**投資口**と言います。株式会社の株式のようなものです。また、投資法人は不動産を所有して、そこから生じる賃料を集め、投資家に分配金を払う一種の箱のようなものです。実際の不動産取引（運用不動産の売買など）は**資産運用会社**に委託します。



リートは通常銀行などから不動産購入金額の50%程度の融資を受けます。これにより分配金の利回りが高くなります。この融資に対する利息の支払いや融資の返済は投資家への分配金よりも優先されます。

3. リートと通常の実物不動産投資の相違

	通常の実物不動産	リート
投資額	1,000万円以上（通常）	10～100万円程度 ○
価格の変動*1	緩やか ○	激しい
売買の容易性	手間がかかる	簡単 ○
管理の手間	かかる	かからない○
相続時の資産圧縮効果*2	あり ○	なし
倒産リスク*3	なし ○	あり

*1 リートは証券取引所で常時売買され、株式などと同様に世界的政治・経済の動きや国際紛争等に影響されて元本が乱高下することがあります。
 *2 リートは有価証券であり実物不動産ではない

4. どちらをを選ぶかはお客様の目的次第

実物不動産とリートにはそれぞれ長短がありますが、お客様が何を重視するかによって変わってきます。例えば相続や生前贈与の際に資産圧縮をして節税を図りたい方は、リートを買っても何の役にも立ちません。実物不動産を買わなければなりません。投資もまた目的に応じて選択が変わります。上表の○印の項目は、**手軽で安全性の高い資産運用に重視される項目**です。因みに「一口家主 iAsset」は上表の○印の全ての項目に当てはまります。つまり、手軽で安全性の高い運用のために通常の実物不動産とリートの良い処取りをしていることになります。