

# 「一口家主」通信 第18号 平成28年6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号物件“コンシェルシア池袋 CROSSIA 401号室”は残りの口数が少なくなりました。ご希望の方は早めにお申込みください。  
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。女優の南沢奈央さんは日経 REVIVE で「お気に入りが見つかる人気スポットの宝庫・池袋」とその魅力を話しています。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】「一口家主 iAsset」では事業終了時に、購入したときの元本の価格 50 万円を割り込むことが極力無いような仕組みを工夫しています。その大事な仕組みの一つが優先持分権／劣後持分権の仕組みです。今回はこの仕組みについてご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】「一口家主 iAsset」で上記の優先／劣後構造と並んで元本の安全性を高めているもう一つの仕組みが収益還元法によるマンション価格の評価方法です。不動産投資を理解する基本の一つとしてその収益還元法とはどのようなものかをご説明します。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】第2号商品、第3号商品の賃貸利益をお支払しました。

4月25日に第3号商品コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT407号室の第1回目、5月25日に第2号商品コンシェルシア神楽坂902号室の第2回目の賃貸利益のお支払いをいたしました。

どちらも100万円につき約24,400円という銀行預金や国債では考えられない高い利回りです。この金額はマンション管理費や修繕費、固定資産税などを支払った後の賃貸利益です。幾人ものお客様から「この低金利の時代に一口家主を買って本当に良かった」とのお言葉をいただき私もスタッフ一同大変嬉しくっております。

これからも引き続き皆様のご期待に応えられるよう頑張ってお参りますのでご支援のほどよろしくお願ひ申し上げます。

## 【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

## 【6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	6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	12,203円 (2.44%)	505,683円
東京BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,188円 (2.43%)	506,274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
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%)	500,000円

## 【好評募集中!!】

マンション名	コンシェルシア池袋 CROSSIA 401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	10,909円 (2.18%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)5月1日～平成33年(2021年)4月30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】

一口家主では投資家の皆様の元本割れを防ぐために優先劣後の仕組みにしています。その優先劣後とはどのような仕組みかご説明いたします。

1.2 種類の共有持分権

一口家主には 2 種類の共有持分権があります。一つは「優先持分権」といいこれは投資家の皆様が購入されるものです。もう一つは「劣後持分権」といって事業者（クリアスライフ）が持っているものです。

投資家の持分	事業者の持分
優先持分権	劣後持分権

2. 優先持分権/劣後持分権の意味

今 A さんが 800 万円、B さんが 200 万円を出して 1,000 万円の賃貸マンションを買って共有したとします。賃貸期間が終わって、そのマンションを売却したとき A さんは 800 万円までは優先的にもらえて、B さんはその残りがもらえるという約束をしました。仮に売却価格が 900 万円だったとき、A さんは約束に基づき優先的に 800 万円をもらえますが、B さんは残りの 100 万円しかもらえません。このように A さんの共有持分権は優先的にもらえるので優先持分権と言い、それに対し B さんのものは劣後持分権と言います。

(購入時)	(売却時)
1,000 万円	900 万円
B さん出資金 200 万円	B さん分配金 100 万円
A さん出資金 800 万円	A さん分配金 800 万円 (B さんに優先してもらえ。)

3. 「一口家主 iAsset」では

「一口家主 iAsset」では投資家の皆様に買って頂く共有持分権を優先持分権と言い、事業を開始するときのマンションの価格の 80%を優先持分権としています。そして事業者の持分権は 20%でこれが劣後持分権となります。

事業開始時にマンションの価格を 5,000 万円とすると優先持分権の価格は 4,000 万円、劣後持分権の価格は 1,000 万円です。5 年後の事業終了時にマンションの価格が 4,000 万円に下がったとしても、4,000 万円までは優先的に優先持分権に対し支払われる契約になっているので、投資家には全額が払い戻されます。

(事業開始時)	(事業終了時)
5,000 万円	4,000 万円
劣後持分権 20%1,000 万円	劣後持分権 支払 0
優先持分権 80% 4,000 万円 投資家の共有持分の合計額	優先持分権 4,000 万円 投資家に優先的に支払われる

4. 劣後持分権 20%の重要性

「一口家主 iAsset」の仕組みでは、マンション価格が 20%までの値下がりなら投資家の購入額 50 万円は安全です。では、20%というのはどの程度の安全性なのでしょうか。ここで重要なのは、「一口家主 iAsset」では都心のマンションを対象とし、事業終了時にマンション価格を収益還元法で評価するという事です。この意味を右頁で説明します。

【やさしい資産運用のお勉強】

不動産の価格を評価するには幾つかの方法があります。取引事例法、原価法、収益還元法などです。「一口家主 iAsset」では契約終了時にマンション価格を収益還元法で評価します。

1. 収益還元法とは

高い家賃の取れる部屋の売買価格は、低い家賃しか取れない部屋より高く当然ですね。例えば下図のように。

家賃 100 万円	家賃 200 万円
価格 1,000 万円	価格 2,000 万円

厳密には家賃そのものではなく、家賃から管理費や固定資産税などの経費を差し引いた賃貸収益（利益）の多い少ないに応じて部屋の価格を決めるという方法です。

$$\text{賃貸収益} = \text{家賃} - \begin{matrix} \text{賃貸経費} \\ \cdot \text{建物管理費} \\ \cdot \text{固定資産税} \\ \cdot \text{修繕積立金} \\ \text{など} \end{matrix}$$

2. 収益還元法の具体例

今募集中のコンシェルシア池袋 CROSSIA 401 号室の価格は 3,450 万円で、賃貸収益は 99 万円です。401 号室の価格に対する賃貸収益の割合は 2.86%になります。(99 万円 ÷ 3,450 万円 = 2.86% (割戻し率)) 契約を終了するときには逆にその時の賃貸収益を 2.86%で割り返して 401 号室の評価額を求めます。

	事業開始時	終了時	
		10%増	10%減
賃貸収益	987.89 千円	1,086.8 千円	889.2 千円
割戻率	2.863%	2.863%	2.863%
物件価格評価額	3,450 万円	3,795 万円	3,105 万円

上表のように賃貸収益の増減と物件評価額の増減は比例します。割戻率は固定で契約書で定めます。

3. なぜ収益還元法を使うのか

一不動産相場の変動リスクの回避  
不動産ファンドなどでは、事業終了時にその時の相場で売却して投資家に元本を返還するのが普通です。しかし事業終了時に、もしリーマンショックのときのように不動産相場が激しく落ち込んだら元本割れをしてしまうかもしれません。そこで元本の安全を第一とする「一口家主 iAsset」では相場価格とは違い非常に安定的な家賃に基づく収益還元法でマンション価格を評価することにしました。

4. 非常に安定的な都心マンションの家賃

下のグラフは 1994 年～2013 年の東京都のオフィス（上側の線）とマンション（下側の線）一坪当たりの賃料の推移です。オフィスの賃料は景気動向を反映して大きく変動しますがマンションの賃料はほとんど変化しません。私たちは景気の変動によって住む処を変えたりしませんね。加えて人口流入超の都心部では住居の需給バランスはタイトなのでほとんど変化しません。リーマンショック、東日本大震災を挟む 2007 年～2011 年の時でさえ賃料下落は僅か 5.5%です。収益還元法でマンション価格を評価し、評価額の 20%の下落までは元本割れしない「一口家主 iAsset」の仕組みの安全性をご理解いただけたでしょうか。

