

【今月号のコンテンツ】

- ・商品運用状況
ご購入いただいた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。
- ・現在販売中の商品のご紹介
オリンピックで注目を集めている月島エリアの物件を販売開始しました。一口家主の特徴の一つである**値上り益**も期待できるかもしれません。
- ・「一口家主」をもう少し詳しく
今回は「元本安全の仕組みーその2」として収益還元法によるマンション価格の評価について説明します。
- ・やさしい資産運用のお勉強 その2 資産運用商品のタイプについて（別紙）
資産運用も目的に応じて商品の選び方が異なります。運用目的を明確にするためのお手伝いとして今回は商品のタイプについて勉強します。
- ・「一口家主」商品説明会、クリアスライフ相続対策セミナーのご案内（別紙）

【商品運用状況】

おかげさまで第2号商品「コンシェルシア神楽坂902号室」が完売しました。ご支援有難うございました。

1. コンシェルシア早稲田 Green Forest 605号室

平成27年1月31日現在、すべて計画通りです。

稼働率	100%	月額賃料収入	136,800円
月額必要経費	49,252円	年換算一口当たり賃料	12,086円 (2.41%)
優先持分一口の評価額	500,000円		

2. コンシェルシア神楽坂902号室

固定資産税・都市計画税が計画で見込んだ金額よりも小さくなったため、年換算一口当たり賃料が350円高くなりました。

稼働率	100%	月額賃料収入	177,915円
月額必要経費	89,997円	年換算一口当たり賃料	12,196円 (2.43%)
優先持分一口の評価額	500,000円		

【新規販売開始商品】

マンション名	コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 407号室		
共有持分総口数（総額）	110口(55百万円)	募集口数	88口
一口の価格	500,000円	年間一口当たり賃料	11,846円 (2.36%)
運用期間	平成27年(2015年)3月1日～平成32年(2020年)2月29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。

「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

【一口家主をもう少し詳しく】

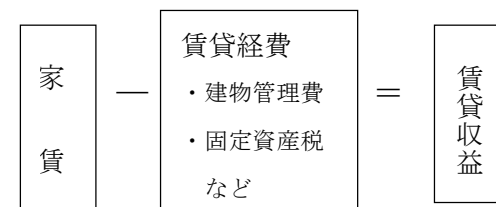
元本安全の仕組みーその2 収益還元法によるマンション価格の評価

◎収益還元法とは

高い家賃の取れる部屋の値段は低い家賃の部屋よりも高くても当たり前です。たとえば、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

実際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）が多い少ないに応じてその部屋の価格を決めようという考え方です。

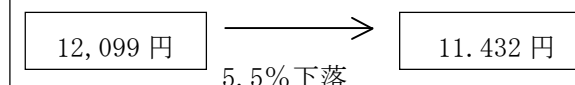


一口家主の月島407号室の場合は事業開始時の価格が55,000千円で賃貸収益が1,752千円なので賃貸収益の価格に対する割合は $1,752 \div 55,000$ で3.18%になります。事業を終了するときはその時の賃貸収益を3.18%という同じ割合で割り戻して物件価格を評価します。つまり物件の価格の上がり下がりには純粋に賃貸収益の増減に比例します。

◎収益還元法を使うことの意味
ー不動産相場の変動リスクの回避

不動産取引ではその時の相場で売却して元本を返還するのが普通です。しかし、5年後に事業を終了するときにももしリーマンショックの時のように不動産相場が激しく落ち込んだら元本割れしてしまうかもしれません。そこで元本の安全第一とする一口家主では不動産相場ではなく、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。

◎非常に安定的な都心マンションの家賃（一坪当たり賃料推移：東京カンテイ資料）



2008年のリーマンショックの前後5年間で不動産価格は数10%下がりました。しかし、都心マンションの家賃は5.5%しか下がっていませんでした。これに加えて次回説明する優先劣後スキームにより20%までの価格下落は保証されているので、実質的には元本割れリスクは極めて小さくなります。

	事業開始時	5年後	5年後
賃貸収益	1,752千円	10%増加 1,927千円	10%減少 1,577千円
物件価格	55,000千円	60,500千円	49,500千円
割戻率	3.18%	3.18%	3.18%



【やさしい資産運用のお勉強】

その1. 資産運用商品のタイプ①

◎資産運用の目的は？

もちろんお金を増やしたいというのはだれしも望むことですが、A-「損をするかもしれないがそれを覚悟で大きく儲けたい」という人と、B-「絶対に損はしたくない。その範囲で少しでも増やしたい」という人とでは運用方法が変わってきます。

A の人の目的に合う典型的なものはギャンブルです。たとえば競輪、競馬、カジノでの賭け事などです。これらは資産運用とは言えないかもしれませんが、資産運用にもこれらに近いものがあります。商品相場での先物取引やFX、発展途上国の国債などです。

B の人の目的に合う典型的なものは日本円の定期預金や日本国債です。

上記は典型的なものですが、実際はリスクの大きさの程度や利益率の大きさの程度によって、上の例の中間のように位置づけされる商品が数多くあります。しかし、**商品のもつ性格**として下記の2つのタイプに分類されることをしっかりと頭に入れておいてください。キャピタル・ゲイン型商品とはAの目的に合うもの、インカム・ゲイン型商品とはBの目的に合うものと言っていいでしょう。

◎運用スタンスをはっきりと決める

先ず自分はAのタイプか、Bのタイプか運用スタンスをはっきり決めることが大事です。その上で、「キャピタル・ゲイン型商品を選ぶが元本の安全性の高いものを」とか、「インカム・ゲイン型商品を選ぶが少しでも利息の良いものを」という選択になります。ただ、下の表の商品のタイプに書いた特徴はなくなならないということを忘れないでください。たとえば自分は配当目あてで安定した大型株を買っているから大丈夫とっていませんか。下の表は大手のM銀行グループの株価の推移で2014年1月を100としたものです。

2014/1	2014/5	2014./11	2015/1	2015/2
100	78	95	90	102

大型安定株と言われるものでもこれだけの変動があるのです。2015年の1月に急にお金が必要になり売却したら配当なんかは飛んでしまい大幅にマイナスです。「余裕資金で投資しているので値上がりするまで気長に待つわ。」とおっしゃる方もいますが、いつ上がるか分かりません。それなら元本が変わらないで確実に利息が稼げるインカム・ゲイン商品をとという選択も出てくるのではないのでしょうか。

商品のタイプ	キャピタル・ゲイン型商品	インカム・ゲイン型商品
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 投資した元本自体の上がり下がり で儲けを出す商品。 当然上がるばかりではなく下がる こともある。 世界の経済・政治・戦争など予測 不可能な原因で上下変動する。 	<ul style="list-style-type: none"> 元本自体は一定でそこから生まれ る利息で儲けを出す商品。
商品例	金・FX・株式・投資信託(株式中心)・ リート・海外株式ファンド・外貨建 て債券・各種インデックス	円定期預金・日本国債・円建て社 債・賃貸不動産・不動産特定共同事 業商品

● 次回は、資産運用商品のタイプ②としてインカム・ゲイン型商品を中心に説明します。

相続対策セミナーのお知らせ

テーマ 間違いだらけの相続対策

日時 3月16日(月) 9:30~12:00 (受付開始 9:00)

会場 練馬区役所本庁舎地下1階多目的会議室

講師 税理士 松木昭和 先生

受講料 無料 資料・お席の準備のため、参加ご希望の方は下記電話
またはインターネットでお申し込みください。

*松木先生の講演に先立ちクreasライフより相続・生前贈与にスポットを
当てて「一口家主」の有効な活用法について簡単にご説明します。

ダブル
プレゼント 参加者全員に松木先生の個別相談1時間無料券、アンケート
ご記入の方に「相続・贈与・事業承継最新マニュアル」
(ダイヤモンド社刊)をプレゼントします。

「一口家主」商品説明会のご案内

安全資産運用商品「一口家主」のご理解を深めていただくため商品説明会を
開催しております。気軽にご参加ください。

・日時 毎週金曜日 午前 10時~11時、 午後 2時~3時

・会場 株式会社クreasライフ六本木本社


*事前にお電話(下記フリーダイヤル)にてご予約ください。

【「一口家主」についてのお問合せ、セミナー申込み、商品説明会のご予約等は下記まで。】

株式会社クreasライフ 「一口家主」担当

〒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

インターネット受付(セミナーのみ)

クreasセミナー



検索