

「一口家主」通信 第14号 平成28年2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に運営されています。
- ・第6号物件“コンシェルシア池袋 CROSSIA 201号室”は完売しました。
販売開始後3週間で完売しました。ご支援有難うございました。
- ・新発売“コンシェルシア池袋 CROSSIA 301号室”（第7号物件）
201号室はご好評をいただき早期に完売にしました。同棟の301号室を特別に追加投入することにしました。
株式会社ネクストが行った、2015年首都圏版「借りて住みたい街ランキング」では吉祥寺、武蔵小杉などの人気の住宅エリアを抑えて池袋が1位を獲得しました。徒歩15分圏内にファッション、エンターテイメント、公園、スーパー、区役所、医療機関・・・と全てが揃う利便性の高さが評価されています。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】特集：「マイナス金利の時代が到来」
とうとうマイナス金利の時代がやってきました。お金を預ければ利息がもらえるという常識がひっくり返りました。お金を預けると手数料が取られるということです。当面は銀行だけに関するのですが私たちの生活への影響は・・・。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】

- 1月5日から募集を始めたコンシェルシア池袋 CROSSIA201号室は「一口家主通信第13号」がお手元に届いたときには完売しており、本通信により新規物件の情報を入手されている皆様にはお申し込みの機会がなく誠に申し訳ありませんでした。今後このようなことがないように、ご希望の方には新規物件募集開始が決定し次第ご案内いたします。ご希望の方は電話にてその旨をご連絡ください。当方の案内リストに登録させていただきます。なお、新規物件はホームページの「募集中の商品」でご覧になることもできます。

【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

【2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	2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	12,197円 (2.44%)	505,612円
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
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

【新規販売!!】・・・2月1日から事業参加者の募集を始めました。

マンション名	コンシェルシア池袋 CROSSIA 301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	10,908円 (2.18%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)3月1日～平成33年(2021年)2月28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。

【やさしい資産運用のお勉強】

日銀は1月29日にマイナス金利の導入を決定しました。昔からお金を貸せば利息がもらえるのが常識でした。ところが何と逆にお金を預けたら手数料を払わなければならない、ということです。まさに「びっくりポン」です。今回はこの決定が私たちにどのような影響をもたらすのか、それに対応したら良いのか考えてみたいと思います。

1. マイナス金利とはどういうことなのでしょう。

今回の日銀の決定は、民間の銀行が日銀に預けている当座預金にマイナス金利をかけるということです。金利を付与するのではなく、手数料のような形で逆にお金を徴収することで、日銀への預金を減らすことを目的としています。これはあくまで民間銀行の日銀に持つ預金に対することで、われわれ個人の預貯金の利子がマイナスになることはありません。

2. マイナス金利の狙いは何でしょうか。

昨年の中頃から中国経済の失速や原油価格の低下を受け世界的に株安が進行しています。そういった中で安全通貨と言われる円が買われ、一頃123円まで下がったものが115円台に急騰しました。これは株安の要因となり株価は乱高下しています。このような状況の中でマイナス金利を導入することにより余計なお金を日銀の当座預金に残したままとするのではなく、その資金を貸し出しや株式や外国の証券などに振り向けさせ、再度円安や株高を誘導し日本経済の活性化を促そうとするものと言われています。その結果GDPを成長軌道に戻し、企業の賃上げ環境を整え2%の物価上昇の実現を目指したものと思われる。

3. では、われわれ個人に影響はないのでしょうか。以下は直近の新聞記事です。

●2月2日日経第1面 預金金利 最低水準に MMF 一部停止

この記事ではソニー、横浜、八十二銀などがマイナス金利による損失を補うために定期預金金利を引き下げるといいます。また三菱UFJ国際投信、みずほ投信投資顧問などがMMFなどの短期国債や社債で運用する投資信託の購入受けを停止するという。短期金利のマイナス幅が拡大し十分な運用利回りを確保しにくくなったためとのこと。

●2月3日付日経第1面 普通預金 企業から手数料 マイナス金利受け 三菱UFJ銀検討

要点は、三菱UFJ銀は大企業などの普通預金に口座手数料を掛けることを検討している。中小企業や個人に対しては口座手数料は見送るが定期預金の金利引き下げを検討しているとのこと。

また、大和総研によるとマイナス金利政策で先行している欧州では法人や富裕層からマイナス金利コストを徴収する取り組みが進んでおり、小規模の銀行では個人預金に適用する例もあるという。

●2月3日付日経第2面 個人向け国債 募集中止 10年物で初 利回りマイナス見通し

利回りがマイナス見通しとなったため10年物の新型窓口販売国債の募集を

【やさしい資産運用のお勉強】

中止。2年債や5年債の募集を既にとりやめており、窓口販売の国債がすべて募集中止となる。

以上は1月29日の決定からわずか5日間の新聞記事です。私たちの生活への影響が少なくないことが分かります。

- ①ソニー銀の普通預金では1億円預けて1年間の利息が約800円です。他行でも一層の利率引下げを検討中です。
- ②低利回りではあるけれど手軽に購入できたMMFや新型窓口販売国債の募集が中止になりました。
- ③企業の普通預金に対しマイナス金利を適用する検討が進んでいます。
- ④欧州の例のように個人の預金にもマイナス金利が適用される日が来るかもしれません。今後、マイナス金利を巡って更にいろいろな問題が派生するものと思われます。

4. マイナス金利を避けたお金はどこに行くのでしょうか。その影響は？

当面マイナス金利が適用されるのは新たに日銀の当座預金に預けられる資金に対してのことですが、マイナス金利を避けるためにマネーはどこへ行くのでしょうか。そもそも資金需要(実需)が弱いから日銀の当座勘定に眠っている預金があるだけで、マイナス金利になったからといってその状況が変わるわけではありません。このような状況で主要な行先の一つは株式市場と言われます。本当に経済活動が活発化し企業業績が伸びて株価が上昇するのであれば健全ですが、余剰なマネーが流れ込んで形成されたバブル株高は大変危険です。いつはじけるか分かりません。株式投資は今まで以上にリスクが大きくなると思われます。

5. 八方塞がりの資金運用

預金金利の一層の低下、MMFや新窓口販売国債の発行停止、リスクが増大する株式投資。そしてもし個人預金にもマイナス金利が適用されるようになると、お金の絶対額が減ってしまいます。インフレの時はインフレ率の分だけお金の価値が減るので、絶対額が減り、価値も減るというダブルパンチの時代がきかぬません。預貯金で安全運用とはならないのです。

●1月25日日経第3面 預金なぜ膨張？

「長生きリスク」で逆流

シニア層が長寿化で老後の生活費や医療費がどれだけ必要か分からないので、節約してお金を貯めているからとのこと。「貯蓄から投資へ」に乗って株式投資信託で大きな損失を被った人は、「もう投資はこりこり」「何を買えばいいか分からない投資よりも、預貯金で安全に運用する方がいい。老後資金をこれ以上失いたくない。」

6. 「儲けること」よりも「損をしないこと」

新聞や経済誌の「投資講座」的なものでは必ず株式や投資信託を国際的に分散させて長期投資することを勧めています。銘柄や通貨の分散によりリスクが分散されて長期的景気変動の中で儲けるチャンスがあるというのが論拠のようです。私はこれには賛成しません。リーマンショックを見ても分かるように分散させてもリスクは世界同時に起きます。長期的と言ってもいつまで待ったらよいか分かりません。このような時代には「儲けること」よりも「損をしないこと」に徹することが大切だと思います。我田引水のように恐縮ですが、「一口家主iAsset」のようなローリスク・ミドルリターンの商品で確実に元利を確保することをお勧めします。