

「一口家主」通信 第29号 平成29年5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11号商品はおかげさまで完売しました。
ご支援有難うございました。
- ・第12号「コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室」
の募集を開始しました。
新宿というと、繁華で喧噪なイメージがありますが、この物件は新宿エリア
の高層ビル群を見つめる高台「余丁町」に位置します。穏やかな住環境と、
地下鉄4つの路線を自由に使いこなせる利便性を誇ります。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】 昨年のマイナス金利導入以来、元本の安
全性が高く利回りが安定的な不動産の小口化商品が注目を集めています。今
回はその不動産の小口化商品についてご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】 実物不動産の小口化商品には2種類あり
ます。特にリスク回避の仕組みのない単純小口化タイプの商品は数社行って
いますが、「一口家主」タイプはクリアスライフのみです。両者の違いをご説
明する中で「一口家主」が「至れり尽くせり」であることがお分かり頂ける
と思います。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【好評募集中です!!】

マンション名	⑫ コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室		
共有持分総口数	71口	募集口数	56口
分譲総額	3,550万円	募集総額	2,800万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,660円 (2.13%)
運用期間	平成29年(2017年)6月1日～平成34年(2022年)5月31日		

【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

【5月1日現在の販売済商品の運用状況】

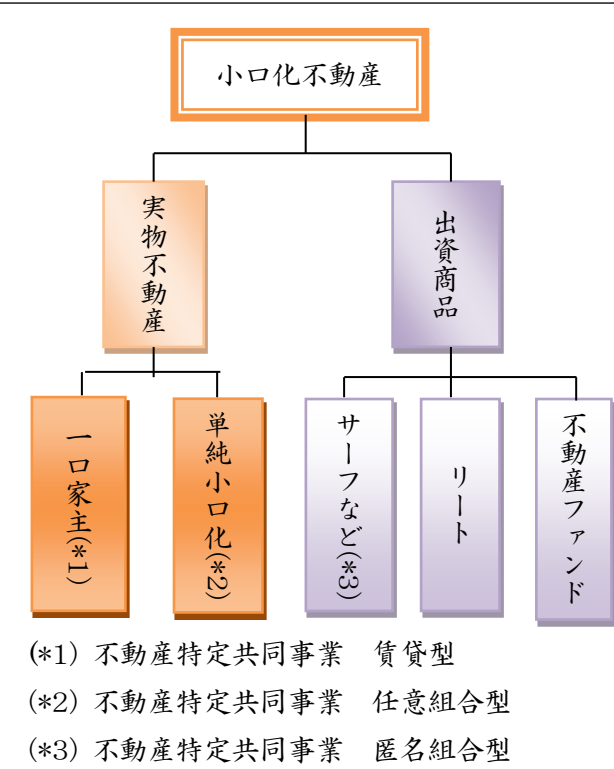
マンション名	稼働率	入居者 の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 支払賃料	5月1日現在 優先持分権評価額
① 早稲田605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,169円 (2.43%)	500,000円
② 神楽坂902号室 (平成26.4運用開始)	100%	なし	なし 月額177,915円	12,203円 (2.44%)	505,683円
③ 東京BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,180円 (2.43%)	506,167円
④ 東京BC507号室 (平成27.7運用開始)	100%	なし	なし 月額165,735円	11,729円 (2.34%)	500,132円
⑤ 馬込TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,757円 (2.35%)	500,407円
⑥ 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
⑦ 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%)	500,094円
⑧ 池袋CROSSIA401号室 (平成28.5運用開始)	100%	なし	なし 月額96,300円	10,909円 (2.18%)	500,000円
⑨ 王子飛鳥山104号室 (平成28.9運用開始)	100%	なし	なし 月額80,990円	11,079円 (2.21%)	500,000円
⑩ 池袋M'S VILLA203号室 (平成28.12運用開始)	100%	なし	なし 月額85,950円	10,652円 (2.13%)	500,000円
⑪ 新宿HILLSIDE306号室 (平成29.3運用開始)	100%	なし	なし 月額135,720円	10,660円 (2.13%)	500,000円

クリアスライフは1984年創業の東京都心に特化した投資用マンションのディベロッパーです。本業は自社で開発したマンションを1戸単位で販売することです。しかし1Kのマ
ンションでも3,000万円以上するものもあります。そこでどなたにでも買いやすいように小
口化したものが「一口家主 iAsset」です。当社が開発した新築マンションから一部屋を選ん
で「一口家主 iAsset」の事業を行っています。

【一口家主をもう少し詳しく】

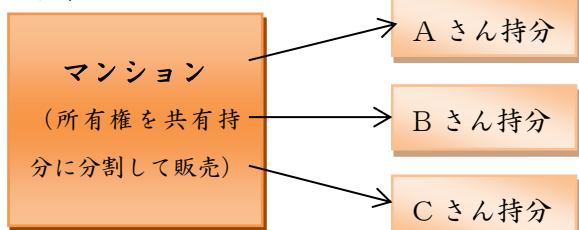
昨年のマイナス金利導入以来、元本の安全性が高く利回りが安定的な不動産の小口化商品が注目を集めています。今回はその不動産の小口化商品についてご説明します。尚、文中の「単純小口化」とは小口化したのみでリスク回避等の仕組みがないものを指します。

1. 小口化不動産の種類



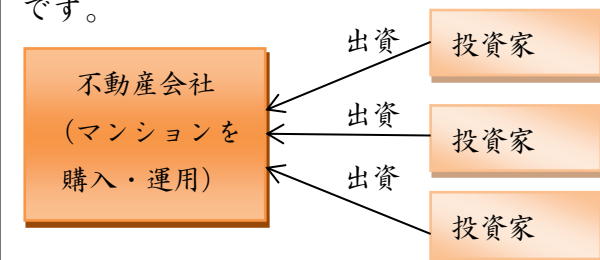
2. 不動産そのもの（実物不動産）とは

小口化不動産のうち実物不動産というのはマンションやビルなどの不動産を複数の投資家が共有する形です。1戸のマンションのどの部分を誰のものとするわけではなく、そのマンションの所有権が幾つかの権利に分けられて、その分割された権利を購入し、所有する形です。この分割された権利を共有持分権と言います。共有といえども不動産を所有していることには変わりません。皆様はそのマンションのオーナーになるわけです。所有権は登記されます。



3. 出資商品

実物不動産に対して、不動産会社などがマンションやビルを購入するために出資金を募集し、これに応じて皆様が出資する形があります。この場合皆様は出資者であり、そのマンションやビルの所有者は不動産会社となります。皆様は出資の証として一種の証券を手に入れますが、その不動産の所有者にはなりません。このタイプの商品は住友不動産のサーフなどの不動産特定共同事業の匿名組合理型商品やリートなどです。



4. 実物不動産と出資商品の違い

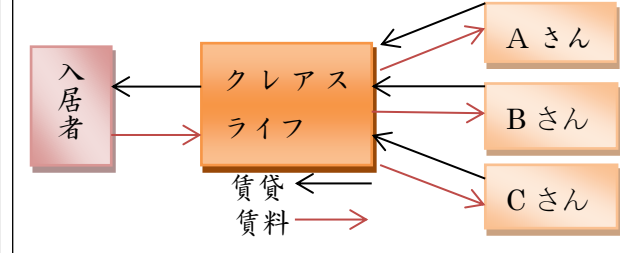
2も3も、対象とする不動産から得られる賃料を皆様の持分権なり出資金額に応じて分配する仕組みは同じです。一番の違いはその不動産が誰のものかという点です。その違いが一番あらわれるのは事業を運営する会社が倒産した時です。実物不動産を購入した場合は、万一、運営会社が倒産しても、共有持分は自分のものとして登記されているので皆様の所有権には何の影響もありません。しかし、出資商品の場合は皆様の出資金で買った不動産は会社のもので、清算の結果次第では出資元本が戻ってくるかどうか分かりません。また、実物不動産の場合、相続税が軽減されます（近々に詳しく解説します）。出資商品では相続税の軽減効果はありません。

【やさしい資産運用のお勉強】

実物不動産型には2種類あります（左頁の図）。単純小口化タイプは数社が行っていますが、「一口家主」タイプはクリアスライフのみです。下で両者の違いを説明しますが「一口家主」は「至れり尽くせり」であることがお分かり頂けると思います。

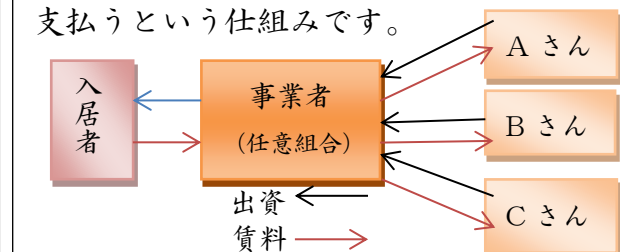
1. 「一口家主」タイプの仕組み

不動産特定共同事業法で定められた賃貸型という仕組みです。皆様に購入して頂いた共有持分をクリアスライフが①賃借して②1戸として入居者に賃貸し③皆様に家賃をお支払いする仕組みです。



2. 単純小口化の仕組み

不動産特定共同事業法で定められた任意組合理型という仕組みです。共有持分を皆様に買っていただくまでは1と同じなのですが、①皆様は共有持分を事業者（任意組合）に出資して②出資された共有持分は1戸として事業者名義で登記され④それを入居者に賃貸して⑤皆様に家賃を支払うという仕組みです。



3. 「一口家主」と単純小口化の違い①

登記名義

「一口家主」の場合は自分の登記名義の共有持分を事業者（クリアスライフ）に貸すだけです。他方、単純小口化の場合は、自分名義で登記された共有持分を出資します。いわゆる現物出資です。出資された共有持分は任意組合の理事長名に移転登記されます。

4. 「一口家主」と単純小口化の違い②
空室リスク

「一口家主」では、賃料は借上げ保証しているので空室リスクはありません。他方、単純小口化ではそのような保証のある商品はありません。テナントが退去して次の入居者が決まるまでなどの空室リスクがあります。

5. 「一口家主」と単純小口化の違い③
出口 投資元本の安全性

「一口家主」では、5年後に運用が終了するとき、共有持分の優先劣後の仕組みによりマンションの評価額が20%超下がない限り投資元本は毀損しません。また、評価額が上がっていれば元本に上乘せられます。一方、単純小口化型では一定期間（10年とか20年とか）の運用期間を決めて、その間に物件価格が上昇し売買益が得られるチャンスがあれば物件を売却して事業を終了します。しかし価格が下がり満期になったら売却損が出て終了ということになりかねません。多分に賭けの要素があり元本の安全性という観点からすると心配です。

6. まとめ

	一口家主	単純小口化
持分登記費用	クリアスライフ	投資家
空室リスク対策	あり (借上げ保証)	なし(通常の賃貸借)
元本の安全性	優先劣後の仕組み 物件価格の20% 下落までは元本の毀損なし。上昇分も分配。	特に仕組み無し 物件の相場価格次第。
持分の登記名義	投資家個人	事業者