

「一口家主」通信 第44号 平成30年8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4号商品コンシェルリア東京BC507号室は、6月30日に第3期が終了しました。賃料、評価額ともに問題なく運営されています。

・新規物件 「コンシェルリア目白 THE GRAND RESIDENCE 109号室」の募集をしております。第14号商品です。

「学習院大学」「早稲田大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文京エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場」駅より徒歩6分、JR「目白」駅より徒歩10分 という利便性も誇ります。

・【一口家主をもう少し詳しく】オリンピックが終わったら不動産の価値は下がるのでは、と多くの方が言われます。そこで当社のマンションをご購入いただいたお客様や、マンション投資にご興味をお持ちで問い合わせを頂いた方にお考えを伺ってみました。その結果をご報告します。

・【やさしい資産運用のお勉強】今までに何回か不動産特定共同事業法やJリートについて具体的商品内容についてお話ししましたが、これらはいわゆる不動産証券化の一形態です。今回から数回に亘り不動産証券化について、その種類や仕組みについて概要をお話しします。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【新規募集を開始しました!!】

マンション名	⑭ コンシェルリア目白 THE GRAND RESIDENCE 109号室		
共有持分総口数	72口	募集口数	57口
分譲総額	3,600万円	募集総額	2,850万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,667円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成30年(2018年)7月1日～平成36年(2024年)6月30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5～6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	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	優先持分権評価額
① 早稲田 GF605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,167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%)	509,597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	11,753円 (2.35%)	503,842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	11,759円 (2.35%)	500,431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%)	500,300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 HS 306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
⑫ 新宿 HS 203号室 (平成29.6運用開始)	100%	なし	なし 月額97,650円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑬ 新宿 HS 703号室 (平成29.12運用開始)	100%	なし	なし 月額99,900円	10,660円 (2.13%)	500,000円

- 「一口家主 iAsset」をどなたかに譲渡(売却・贈与)する場合は必ずクリアスライフの事前の同意が必要となります。なお、不動産業者などより買取りたいとの電話やハガキが頻繁に来るかと思いますが、「一口家主 iAsset」は一つの不動産を何人かの方で共有するという性格上、不特定多数の方に転売する業者への譲渡は同意しかねますので、そのような電話等があった場合はお断り頂くようお願いいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

オリンピックが終わったら不動産の価値は下がるのでは、と多くの方が言われます。そこで当社のマンションをご購入いただいたお客様や、マンション投資にご興味をお持ちで問い合わせを頂いた方にお考えを伺ってみました。その結果をご報告します。

1. アンケートの結果

① 当社お客様の回答（複数回答あり）

a.下落して下落したままの状態が続く	21%
b.下落するが徐々に回復していく	28%
c.下落するがすぐ回復する	5%
d.上昇すると思う	2%
e.下落せずに今の水準を維持する	18%
f.オリンピックは関係ない	12%
g.わからない	16%
h.その他	7%

② マンション投資にご興味をお持ちの方の回答（複数回答あり）

a.下落して下落したままの状態が続く	29%
b.下落するが徐々に回復していく	26%
c.下落するがすぐ回復する	3%
d.上昇すると思う	5%
e.下落せずに今の水準を維持する	18%
f.オリンピックは関係ない	11%
g.わからない	16%
h.その他	6%

*上記の数字(%)は各項目の回答数を回答者総数で割ったものです。

2. 意外と少ない悲観論

一般的にオリンピック後の下落を論じる方が多い様ですが、このアンケートを見るとb、cを回答した方でも一時的には下がるけれど、いずれは回復するとみえています。b～fの方はオリンピック後に価値が下がったまま戻らないとは考えていません。b～fの合計は①で65%、②で63%です。つまり、60%を超える方がポスト・オリンピックをそんなに心配していないということです。筆者も東京に関して言えばオリンピック後は下がるどころか、寧ろ上がると考えています。

3. 東京に関しては景気の動向と不動産の価値とは必ずしもリンクしない

21%、29%の方が「下落したまま戻らない」と考えておられます。たしかに、オリンピックに向けて東京の各地区で再開発や社会インフラなどの投資が高まるので、それらが一段落したときに景気が一時的に下降することはあり得る事です。しかし、バブル崩壊時のような大不況にならない限り、景気に連動して東京の不動産の資産価値が下がるとは思えません。ましてや下落したまま戻らないとは下記の理由により考えにくいと思われれます。

4. 再開発により高まる資産価値

現在、東京では2018年～2020年の開業を目指して多くの地区で大規模再開発が行われています。代表的なものは、渋谷、丸の内・大手町、六本木・永田町・虎ノ門の各エリアそして品川・田町エリアです。大規模再開発は暮らしや住まい方を便利にするだけではなく、再開発地やその周辺の資産価値を高める可能性が高いと思われれます。

5. 国際都市に変貌する東京

東京は国際性という点ではロンドン、パリ、ニューヨークと較べてはるかに劣ります。しかし、今後宿泊施設の多様化、街中や交通機関、公共施設等でのAIによる外国語対応、絵記号(ピクトグラム)での案内表示、ITでの多様な代金決済方法の導入等々のソフト面の外国人対応がオリンピックに向けて急ピッチで進展するでしょう。その結果、東京はアジアにおけるグローバルなビジネス拠点として、また魅力ある観光都市として国際都市に変貌し、不動産の価値も高まるものと期待されます。

【やさしい資産運用のお勉強】

今までに何回か不動産特定共同事業法やJリートについて具体的商品内容についてお話ししましたが、これらはいわゆる不動産証券化の一形態です。今回から数回に亘り不動産証券化について、その種類や仕組みについて概要をお話しします。

1. 不動産ファンドとは

不動産ファンドという言葉をよく耳にするとお思います。ファンドとは基金とか資金という意味ですが、複数の投資家から集めた資金を用いて投資を行いそのリターンを分配する仕組みのこともいいます。不動産の証券化というのはこのファンドの仕組みにより、多くの投資家から資金を募集して多額の資金を要する不動産を運用し、その収益を分配する仕組みです。

2. 不動産ファンドの仕組み

分かり易い例として、SPC(3で説明)が匿名組合出資を募り不動産を運用する例を下図の番号に従い順番に説明します。

- ①SPCはAMに対象不動産の運用業務(賃貸、維持管理、売却等)を委託する。
- ②SPCは投資家と匿名組合契約を締結し出資金を調達する。
- ③SPCは金融機関より融資を受ける。
- ④SPCは不動産の原保有者(オリジネーター)より対象不動産を購入する。
- ⑤SPCはオリジネーターに購入代金を支払う(②、③で調達した資金が充てられる)。

- ⑥SPCは対象不動産を賃貸する。
- ⑦SPCは賃借人より賃借料を得る。
- ⑧SPCは⑦で得た賃借料を原資とし、金融機関に元本の返済及び利息を支払う。
- ⑨SPCは⑧を支払った後、他の諸経費を支払い、その後の残金を配当として投資家に分配する。

3. SPCとはどんなものか

SPC(Special Purpose Company 特別目的会社)が、ファンドの主役のようですが、実際に投資判断や、賃貸・売買などの実務を行う機能は一切ありません。お金を出し入れする「箱」と考えてください。SPCは通常合同会社で行います。設立コストが安いことと運営がシンプルで使い易いことによります。

4. 実務を行うのはアセットマネージャー

SPCは単なる「箱」と申し上げましたが、では実際に不動産購入の判断や賃貸、売却など運用の実務を行うのは誰なのでしょう。それはアセットマネージャー(AM)です。しかし、SPCが単に「箱」であるとすれば、いったい誰がAMを任命するのか、また、そもそもSPCをだれが作るのか、これらのことを次回以降にご説明します。

